Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Date de diffusion : 2ème trimestre 2007

Atterrissage en douceur du nombre de mises en chantier en 2007 et 2008

Aperçu

Mises en chantier

2007 : 213 425

2008 : 200 175

Ventes de logements existants

2007 : 487 500

2008 : 466 490

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier, qui a dépassé les 227 000 en 2006, atteindra environ 213 425 en 2007, une baisse de 6,1 %. Il poursuivra ensuite sa descente et s'établira à 200 175 en 2008.

Ventes de logements existants : Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® augmenteront quelque peu et se chiffreront à 487 500 en 2007, du jamais vu. Le dernier record, d'un peu plus de 483 300 transactions, remonte à 2005. En 2008, le nombre de ventes S.I.A.® baissera à quelque 466 490.

Prix de revente : En 2007, la croissance du prix S.I.A.® moyen restera forte, à 9,6 %. En 2008, les marchés de revente se rapprocheront de leur point d'équilibre, si bien que le taux de progression des prix passera à 4,9 %.

2 **PERSPECTIVES NATIONALES**

3 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : Perspectives des mises en chantier pour 2007-2011**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Ontario: La demande de logements neufs restera forte, malgré une croissance économique modérée, des prix plus élevés pour les maisons neuves, un choix accru sur le marché de la revente et une moins grande disponibilité de terrains. les mises en chantier diminueront de 73 417 en 2006, à 68 000 en 2007, puis à 63 875 en 2008. Ces baisses ramèneront le niveau des mises en chantier au nombre moyen enregistré au cours des quinze dernières années. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 5,4 % en 2007, puis de 3,3 % en 2008. (Voir en page 13)

Alberta : Malgré le ralentissement de son expansion, l'économie albertaine demeurera parmi les plus vigoureuses au pays jusqu'à la fin de 2008. Des facteurs économiques fondamentaux positifs et une migration nette élevée maintiendront la demande de logements forte, bien que la hausse des charges de remboursement hypothécaire fera diminuer la migration nette au cours des deux prochaines années. Les mises en chantier devraient diminuer de 48 962 en 2006 à 47 000 cette année, ce qui fera de 2007 la troisième meilleure année. En 2008, elles baisseront à 44 500. Après une hausse sans précédent de 30,7 % en 2006, le prix S.I.A.® moyen devrait augmenter de 26,1 % en 2007, puis de 9,7 % en 2008. (Voir en page 10)

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Perspectives nationales

En détail

Après avoir augmenté quelque peu et franchi le cap des 227 000 en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada s'engagera à nouveau sur une pente descendante en 2007 : il diminuera de 6,1 % pour s'établir à 213 425. Cette année, toutes les provinces sauf la Saskatchewan accuseront des baisses à ce chapitre. En Alberta, l'activité ralentira mais demeurera très intense; en 2006, le nombre de mises en chantier y a battu tous les records et, selon les prévisions, il atteindra en 2007 son troisième sommet en importance. Plus de deux tiers du recul des mises en chantier au Canada sera attribuable aux replis attendus en Ontario et au Québec. Cela fera quand même six années de suite que la production dépasse les 200 000 unités. L'an prochain, la construction résidentielle continuera de perdre de son entrain : il se commencera 200 175 logements, soit 6,2 % de moins qu'en 2007.

La conjoncture économique restera propice à une forte demande d'habitations neuves. Le revenu personnel disponible poursuit son ascension, et les taux hypothécaires sont encore bas. De plus, l'emploi se situe à des niveaux sans précédent, en raison surtout de la multiplication des postes à plein temps. Malgré ces conditions favorables, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier évolue à la baisse au cours des années à venir. Certains facteurs contribueront à modérer la construction résidentielle. D'abord, à mesure que se résorbera la demande refoulée qui s'était accumulée pendant les années 1990, les mises en chantier devraient tendre graduellement vers des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Ensuite, la flambée des prix des logements ces dernières années a entraîné une hausse des charges de remboursement hypothécaires. Celle-ci atténuera la demande d'habitations, surtout chez les accédants à la propriété, un groupe d'acheteurs particulièrement sensibles à l'écart qui se creuse entre les frais de possession et les loyers.

La concurrence que les vendeurs de logements existants livreront au marché du neuf conduira elle aussi au ralentissement de la construction résidentielle cette année et en 2008 –notamment en Ontario, au Québec et dans l'Atlantique, où les marchés d'habitation sont plus équilibrés. Dans ces régions, les acheteurs potentiels disposeront d'un choix plus vaste sur le marché de la revente, si bien que la demande d'unités existantes ne débordera plus autant sur le marché du neuf. En Alberta et en Colombie-Britannique, même si la croissance rapide de l'emploi continuera d'attirer des travailleurs venant d'autres provinces, le nombre de mises en chantier se repliera également.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2007 et en 2008

En 2006, le nombre de mises en chantier dans le segment des maisons individuelles a augmenté de 0,7 % pour s'établir légèrement au-dessus de 121 000. Les hausses étaient concentrées en Alberta, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan; l'activité s'est refroidie dans toutes les autres provinces. En 2007, la tendance à la baisse se remettra en marche : après avoir été au nombre de 121 313 en 2006, les mises en chantier de maisons individuelles devraient reculer de 8,7 % en 2007 puis de 6,4 % en 2008 pour se chiffrer respectivement à 110 775 et à 103 700.

En 2007, selon les prévisions, la production de logements de ce type faiblira dans toutes les provinces du pays, sauf en Saskatchewan, où elle va s'intensifier de 0,4 %. L'Ontario connaîtra le plus important relâchement à ce chapitre, avec une diminution de 13,9 % en 2007 et de 9,5 % en 2008.

La construction de logements collectifs commencera à ralentir

Dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de logements mis en chantier s'est accru de 1,0 % en 2006 pour atteindre 106 082 – du jamais vu depuis 31 ans. En 2007 et en 2008, il devrait se replier dans des proportions successives de 3,2 et 6,0 % qui le porteront respectivement à un peu moins de 103 000 et à environ 96 500. Le renchérissement des habitations, surtout dans l'Ouest canadien, a contribué à l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire. Afin d'avoir des mensualités peu élevées, bon nombre des ménages qui achèteront un logement neuf cette année ou l'an prochain en choisiront un de type collectif, ces unités résidentielles étant généralement moins chères que les maisons individuelles. La baisse des mises en chantier sera donc moins prononcée dans la catégorie des collectifs que dans celle des logements individuels au cours des deux années à venir.

Les reculs les plus notables en 2007 se produiront à l'Île-du-Prince-Édouard (-33,6 %), au Nouveau-Brunswick (-14,6 %) et au Québec (-10,7 %). La construction d'ensembles résidentiels devrait toutefois s'accélérer de 12,1 % en Saskatchewan.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent plus de deux tiers de la production totale du segment des collectifs, régresseront de seulement 0,4 % en 2007 et de 4,9 % en 2008. Dans la catégorie des maisons en rangée, l'activité va ralentir de 10,0 % cette année et de 5,5 % l'an prochain; dans celle des jumelés, les diminutions seront respectivement de 7,5 et 12,6 %.

Ventes S.I.A.® : une légère hausse portera le total à un nouveau sommet en 2007

En 2007, les ventes d'habitations existantes enregistrées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) augmenteront de 0,9 %. Leur nombre, en se hissant à 487 500, dépassera l'ancien record établi en 2005 (483 344). En 2008, il descendra à 466 490 (-4,3 %), car l'élévation des charges de remboursement hypothécaire calmera la demande. Le repli des ventes ramènera le marché de l'existant vers son point d'équilibre.

La croissance des prix S.I.A.® sera deux fois moins rapide en 2007

Depuis 2002, le prix S.I.A.® moyen augmente de quelque 10 % par année. En 2007, sous l'effet des pressions à la hausse qui ne cessent de s'exercer sur les prix dans l'Ouest canadien, il continuera de croître vigoureusement, grimpant de 9,6 % pour atteindre près de 303 500 $. En 2008, comme les marchés gagneront en équilibre, le prix S.I.A.® moyen progressera de 4,9 % et se situera à environ 318 400 $.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

La croissance de l'économie canadienne est demeurée peu vigoureuse depuis qu'elle a faibli au deuxième trimestre de 2006. Le produit intérieur brut (PIB) réel a augmenté dans une proportion annualisée de seulement 1,4 % au quatrième trimestre de 2006, après deux hausses de 2,0 % au deuxième et au troisième trimestres. L'expansion modeste de l'économie au dernier trimestre de 2006 témoigne d'une importante diminution des stocks d'entreprises non agricoles, qui a fait perdre presque 3,75 points de pourcentage au taux de progression annualisé du PIB. En revanche, le rythme des dépenses de consommation, des exportations nettes et de la construction non résidentielle s'est grandement accéléré au cours des trois derniers mois de 2006.

En 2006, le PIB réel s'est accru de 2,7 % par rapport à 2005. Les dépenses de consommation ont contribué pour beaucoup à la croissance économique, grâce à l'augmentation rapide du revenu personnel et de l'emploi. Bien que les taux d'intérêt aient remonté en 2006, ils restent relativement bas. En conséquence, les investissements d'entreprises ont continué de grimper. La principale difficulté qu'éprouve l'économie canadienne depuis quelque temps est la contraction du volume net des exportations, causée par la valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement économique aux États-Unis. En effet, la progression de la demande intérieure finale (mesure de la croissance économique qui ne tient pas compte de l'incidence des exportations nettes) était bien plus forte en 2006, à 4,5 %.

L'expansion économique du Canada continuera d'avoir pour moteur la demande intérieure en 2007 et 2008. Les dépenses de consommation devraient demeurer considérables grâce à la robustesse de l'emploi, à la hausse du revenu et aux bas taux d'intérêt. En outre, les entreprises investiront encore beaucoup dans des travaux de construction non résidentielle ainsi que dans des machines et du matériel. En contrepartie, la baisse des mises en chantier d'habitations et la faiblesse des exportations nettes exerceront un effet modérateur sur la croissance économique.

Les pressions inflationnistes resteront peu intenses, car l'économie canadienne devrait connaître une progression de 2,3 % en 2007 et de 3,0 % en 2008.

Les taux hypothécaires

Sous l'effet conjugué de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et de la croissance modérée du PIB, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires demeureront bas au Canada pendant le reste de l'année ainsi que l'an prochain.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, présentera une hausse de 2,3 % et s'établira à presque 223 000 pour l'année 2007. En 2008, il va augmenter de 5,8 % et atteindre 235 500. La migration nette étant actuellement élevée, elle alimentera la demande d'habitations. La majorité des immigrants nouvellement arrivés au pays emménageront d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété.

En 2006, le bilan migratoire s'est amélioré principalement grâce à la multiplication des arrivées en Alberta, en Colombie-Britannique et au Manitoba. Les mouvements interprovinciaux de travailleurs vers l'Alberta devraient s'atténuer, après avoir été d'une intensité sans précédent en 2005 et 2006. Toutefois, la migration interprovinciale nette demeurera appréciable en Alberta, ainsi qu'en Colombie-Britannique – quoiqu'elle l'y sera un peu moins –, ce qui continuera de stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces deux provinces en 2007 et 2008.

L'emploi et le revenu

En 2006, l'emploi s'est accru dans une forte proportion de 1,9 %, et la plupart des postes créés étaient à plein temps. Puisque des pourcentages records de Canadiens étaient occupés, le taux de chômage est descendu à une moyenne de 6,3 % pour l'année, et il s'est établi à 6,1 % au mois de décembre, du jamais vu.

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, la création d'emplois devrait ralentir et maintenir une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. On prévoit que l'emploi progressera de 1,7 % en 2007 et de 1,2 % en 2008. Le taux de chômage devrait rester bas et se situer autour de 6,3 % pendant ces deux années.

Le resserrement du marché du travail a fait grimper la rémunération hebdomadaire moyenne, en particulier dans l'Ouest canadien. Grâce à l'augmentation du revenu et à la vigueur de l'emploi, le repli de la demande d'habitations qui est attendu en 2007 et 2008 sur les marchés du neuf et de l'existant sera modeste.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires ont augmenté quelque peu, et on s'attend à ce qu'ils s'accroissent légèrement dans la première moitié de 2008. Même si la hausse des taux sera modeste, le renchérissement des habitations fera monter les charges de remboursement hypothécaire. Cela modérera la demande de logements, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	Des pourcentages records de Canadiens sont occupés, ce qui tend à indiquer que l'économie est proche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande d'habitations, mais pas autant qu'au cours d'années antérieures.
Revenu	Le resserrement du marché de l'emploi et la forte demande de travailleurs continueront de favoriser la hausse du revenu. Cette dernière atténuera l'effet négatif que le relèvement des charges de remboursement hypothécaire exercera sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire augmente en 2007 et en 2008. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers. En revanche, l'Alberta séduira encore un grand nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminue. Même si le développement de l'immigration aura pour effet de modérer le vieillissement démographique, l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé. On s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Le nombre de ventes S.I.A.® atteindra un nouveau sommet en 2007, puis il se repliera en 2008. La diminution graduelle de la demande et la multitude de nouvelles inscriptions ramèneront le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix moyen sur ce marché fléchira quelque peu cette année et l'an prochain, et la demande excédentaire de logements existants ne débordera plus autant sur le marché du neuf.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par les vendeurs d'habitations en copropriété seront contrebalancés par une vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Par conséquent, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada demeureront relativement stables; ils augmenteront d'à peine un dixième de point pour atteindre 2,7 % en 2007 et 2008.

Rapport spécial : Perspectives des mises en chantier pour 2007-2011

Les prévisions relatives au marché de l'habitation demeurent très optimistes à court terme. En 2008, le nombre de mises en chantier devrait franchir le cap des 200 000 pour la septième année de suite. Qu'en sera-t-il à plus long terme? La construction résidentielle ralentira graduellement jusqu'en 2011, à mesure que les moteurs du marché perdront de leur effet stimulant.

En 2008, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait dépasser la barre des 200 000 pour la septième année d'affilée, du jamais vu depuis les années 1971 à 1978. Selon les prévisions, il diminuera ensuite peu à peu pour s'établir à 188 250 en 2011, un chiffre néanmoins largement supérieur à la moyenne d'environ 150 000 observée dans les années 1990.

Les perspectives de croissance du PIB au Canada demeurent assez bonnes à moyen terme. De 2008 à 2011, l'économie continuera de tourner à un rythme qui avoisine sa capacité de production et de progresser de quelque 3 %, son taux d'expansion annuel non inflationniste. Pendant cette période, l'accroissement de l'emploi sera limité par les gains démographiques, puisque des pourcentages records de Canadiens sont occupés. L'emploi augmentera en moyenne de 1,3 % par année entre 2008 et 2011, ce qui suffira à maintenir le taux de chômage entre 6 et 6,5 %.

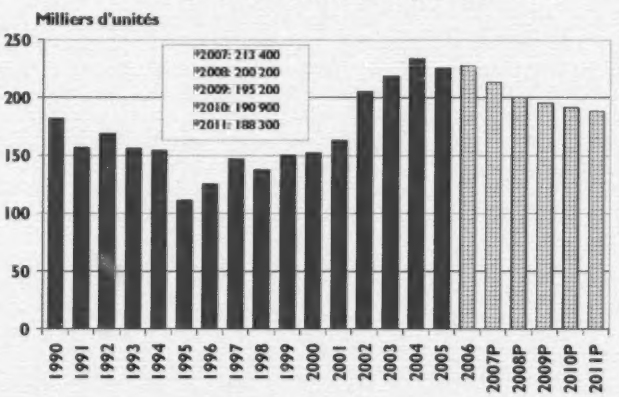
Au cours des quatre années à l'étude, l'inflation devrait bien se comporter et rester près de la cible de 2 % que vise la Banque du Canada. En conséquence, tant les taux d'intérêt à court terme que ceux à long terme seront relativement stationnaires dans un avenir plus ou moins lointain. Le cycle de resserrement monétaire de la Banque du Canada est terminé, et le taux cible du financement à un jour se situe à 4,25 % depuis mai 2006, avant quoi il avait été majoré de 225 centièmes de point. Si l'inflation est faible et stable à environ 2 % comme prévu, le taux directeur se maintiendra autour de 4,25 % jusqu'en 2011. De ce fait, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à court terme demeureront eux aussi passablement stationnaires pendant cette période. Les taux hypothécaires à long terme, tels que ceux des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, continueront d'être avantageux et s'élèveront d'entre 25 et 50 centièmes de point entre 2008 et 2011.

La croissance démographique est un important moteur de la demande d'habitations à long terme, et l'immigration contribue de façon déterminante à l'augmentation de la population. En 2005, le Canada a accueilli plus de 214 000 immigrants. Le resserrement du marché de l'emploi va créer un contexte attrayant qui incitera encore beaucoup d'étrangers à venir s'installer au Canada. On prévoit donc que la migration nette progressera à un rythme régulier jusqu'en 2011, ce qui stimulera l'expansion démographique et la formation de ménages et, par ricochet, favorisera l'abondance des mises en chantier d'habitations. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique continueront d'attirer la majorité des migrants étrangers qui viennent s'établir au Canada.

Les mises en chantier resteront nombreuses mais diminueront peu à peu entre 2008 et 2011

La hausse des charges de remboursement hypothécaire prévue au cours des cinq prochaines années et l'effritement de la demande refoulée qui s'était accumulée pendant les années 1990 affaibliront peu à peu la demande de logements. Les mises en chantier devraient donc continuer de tendre graduellement vers des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux, notamment la formation de ménages. En outre, comme le marché de la revente gagnera en équilibre, les acheteurs potentiels disposeront d'un choix plus vaste et la demande d'habitations existantes ne débordera plus autant sur le marché du neuf. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier demeurera supérieur à 200 000 en 2007 et en 2008, mais il descendra sous ce seuil pour s'établir à environ 188 250 en 2011.

Total des mises en chantier, Canada



Suite à la page 6

Colombie-Britannique

L'afflux de migrants dans l'Ouest du pays continuera de soutenir la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. En 2006, au terme d'une longue ascension, le nombre annuel de mises en chantier a culminé à plus de 36 000. En 2007 et 2008, grâce à l'expansion soutenue de l'économie et à la création d'emplois qui l'accompagnera, la construction résidentielle restera plus vigoureuse que la moyenne. À plus long terme, l'élévation graduelle des taux d'intérêt et l'augmentation des coûts de construction exerceront un effet modérateur sur les mises en chantier. De 32 300 en 2008, leur nombre glissera pour s'établir autour de 30 000 en 2011, un niveau qui cadre davantage avec la croissance démographique sous-jacente.

Alberta

Au cours des cinq années à venir, grâce à des investissements de presque 110 milliards de dollars dans l'industrie pétrolière et gazière, l'Alberta demeurera au nombre des provinces canadiennes qui affichent les plus forts taux de croissance économique. Son expansion soutenue lui assurera encore le plus bas taux de chômage du pays ainsi que le titre de destination par excellence des migrants interprovinciaux. Toutefois, la migration s'engagera sur une pente descendante, après avoir touché un point culminant en 2006. En effet, l'Alberta perdra de son magnétisme, à cause de l'écart grandissant entre les prix des maisons à cet endroit et ceux pratiqués ailleurs au pays et de l'amélioration des perspectives économiques dans d'autres provinces. En outre, il semble que la demande refoulée soit en majeure partie résorbée en Alberta. Le nombre de logements mis en chantier par habitant y est le plus élevé du Canada depuis dix ans, et il s'est commencé plus d'habitations qu'il ne s'est créé de ménages (approximativement) pendant une bonne part de cette période. De telles conditions, conjuguées à l'escalade des prix des habitations et à la hausse graduelle des taux hypothécaires, devraient ramener le nombre de mises en chantier sous la barre des 40 000 d'ici 2011, alors qu'il atteindra 44 500 en 2008.

Saskatchewan

La Saskatchewan connaîtra sa plus longue et sa plus importante expansion économique des 15 dernières années, grâce à la forte demande dont sont l'objet ses ressources naturelles. Ses impressionnantes réserves de pétrole encourageront l'investissement dans le secteur de l'énergie, et il en résultera une augmentation des volumes de production. Les prix élevés des marchandises stimuleront la production de potasse et d'uranium durant la période visée par les prévisions. En 2010, les activités d'extraction de l'uranium vont bénéficier d'un élan supplémentaire quand la mine de la société Cameco à Cigar Lake sera opérationnelle. Compte tenu des perspectives économiques favorables et des mesures énergiques visant à encourager la population à rester dans la province, le solde migratoire de la Saskatchewan sera positif pour la première fois depuis 1984. En conséquence, le nombre annuel moyen de mises en chantier pour la prochaine période de cinq ans sera de 3 700, du jamais vu depuis plus de deux décennies. Sous l'effet de l'urbanisation, les deux principaux centres urbains de la Saskatchewan continueront de voir croître leurs parts respectives du marché provincial de la construction résidentielle.

Manitoba

Au Manitoba, les constructeurs de logements demeureront occupés au cours des cinq prochaines années, car la conjoncture économique sera favorable et le nombre de ménages continuera d'augmenter. Grâce à l'efficacité grandissante du Programme des candidats des provinces, qui vise à attirer des migrants de l'étranger, le bilan migratoire du Manitoba atteindra un niveau qui ne s'est pas vu depuis le début des années 1980. De plus, l'émigration interprovinciale devrait diminuer, car la province affichera un taux de chômage parmi les plus bas du pays. Bien que les gains attendus au chapitre de l'emploi soient modestes, le faible taux de chômage favorisera la sécurité d'emploi et la hausse du revenu. Compte tenu de ce qui précède, le nombre annuel de mises en chantier avoisinera 5 000 en moyenne jusqu'en 2011. Il s'agira de la meilleure performance quinquennale qu'aient connue les constructeurs d'habitations depuis le milieu des années 1980. Le renchérissement des maisons individuelles et le vieillissement démographique devraient avoir pour effet d'accroître la popularité des logements collectifs au Manitoba.

Ontario

En Ontario, les cycles de l'économie et du marché de l'habitation sont en train de gagner en maturité. Vu l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire et le ralentissement de la croissance de l'emploi, la demande de logements dans la province est maintenant quelque peu inférieure au sommet atteint récemment. Au cours des années à venir, l'expansion économique de l'Ontario va s'accentuer et se rapprocher de 3,0 %, un taux viable à long terme, à mesure que la province s'adaptera à la valeur élevée du dollar canadien. Comme l'économie perdra de son effet stimulant, le nombre d'habitations mises en chantier sera davantage fonction de considérations démographiques d'ici 2011. Depuis 2001, sa progression se faisait plus rapide que le rythme de formation des ménages.

Suite à la page 7

Avec l'affaiblissement de la demande, il se peut que l'offre de logements se développe et qu'elle modère ainsi la construction résidentielle. Grâce à la multiplication des nouvelles inscriptions sur le marché de l'existant, les consommateurs disposeront d'un choix plus vaste, et la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf. Par ailleurs, la construction d'habitations sera limitée par des problèmes d'offre, notamment par l'offre plus restreinte de terrains aménagés à des fins résidentielles. Le nombre de mises en chantier en Ontario, qui avait culminé à plus de 85 000 en 2003, passera de quelque 64 000 en 2008 à 62 000 en 2011.

Québec

Au Québec, l'économie progressera modestement et il se créera encore peu d'emplois durant les cinq prochaines années. En outre, le marché de la revente va s'équilibrer et cesser de favoriser les vendeurs, si bien que la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf. En conséquence, le nombre de mises en chantier dans la province descendra d'environ 40 000 en 2008 à 38 000 en 2011. Toutefois, les différents segments du marché de l'habitation ne seront pas tous touchés de la même façon. La construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) sera soutenue notamment par l'augmentation du solde migratoire, qui résultera d'un raffermissement de l'immigration et d'un recul de l'émigration, et par le vieillissement démographique.

Nouveau-Brunswick

On s'attend à ce que l'expansion économique du Nouveau-Brunswick s'améliore entre 2008 et 2011 grâce au maintien des dépenses d'investissement, surtout dans d'importants projets de valorisation des ressources énergétiques. D'autres initiatives stimuleront l'activité économique : la remise à neuf de la seule centrale nucléaire de la province, la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié et le nouveau projet de raffinerie annoncé récemment pour Saint John. En outre, l'augmentation soutenue des échanges commerciaux aura une incidence déterminante sur la croissance économique, car plusieurs secteurs clés comme le secteur forestier et le secteur du bois d'œuvre sont largement tributaires des exportations vers les États-Unis. Sous l'effet de l'urbanisation, la construction résidentielle continuera de se raffermir dans les principaux centres urbains de la province, notamment à Moncton, Saint John et Fredericton. Dans l'ensemble, l'accroissement démographique sera modeste vu l'intensification des mouvements migratoires vers l'Ouest canadien. En conséquence, la demande d'habitations se tassera quelque peu pendant la période à l'étude. Le nombre de mises en chantier devrait suivre une tendance à la baisse et passer de 3 600, en 2008, à 3 500, en 2011.

Nouvelle-Écosse

L'économie et l'emploi devraient continuer de croître à un rythme modéré jusqu'en 2011. La croissance sera alimentée de plus en plus par les investissements, car, dans la seconde moitié de l'horizon prévisionnel, la construction non résidentielle s'accélérera tandis que les dépenses de consommation se replieront.

Les chances de voir l'exploitation des ressources énergétiques au large des côtes s'intensifier semblent s'améliorer à mesure que progressent l'approbation et la planification du champ de Deep Panuke et du terminal de gaz naturel liquéfié de Keltic. Si l'un ou l'autre de ces projets passent à l'étape de la construction, l'augmentation du PIB de la province pourrait être un peu plus considérable que prévu – un important facteur susceptible d'influer à la hausse sur nos prévisions.

Total des mises en chantier, Canada et provinces

	2005	2006	2007P	2008P	2009P	2010P	2011P
Terre-Neuve	2 498	2 234	2 125	2 050	1 950	1 900	1 850
Île-du-Prince-Édouard	862	738	625	600	650	650	650
Nouvelle-Écosse	4 775	4 896	4 650	4 400	4 250	4 100	4 050
Nouveau Brunswick	3 959	4 085	3 700	3 600	3 500	3 500	3 500
Québec	50 910	47 877	43 775	40 250	39 500	38 500	38 000
Ontario	78 795	73 417	68 000	63 875	63 000	62 000	62 000
Manitoba	4 731	5 028	5 000	4 900	4 900	5 000	5 000
Saskatchewan	3 437	3 715	3 850	3 700	3 600	3 700	3 700
Alberta	40 847	48 962	47 000	44 500	42 000	40 000	39 500
Colombie-Britannique	34 667	36 443	34 700	32 300	31 800	31 500	30 000
Canada	225 481	227 395	213 425	200 175	195 150	190 850	188 250

L'activité sur le marché de l'habitation, qui a récemment atteint le point culminant de son cycle, continuera de diminuer graduellement. De 4 400 en 2008, le nombre total de mises en chantier devrait passer à 4 050 en 2011.

Île-du-Prince-Édouard

L'Île-du-Prince-Édouard va connaître une expansion économique modérée entre 2008 et 2011. Le tourisme, l'agriculture et la pêche sont les secteurs qui contribueront le plus à la croissance. La province mise encore sur l'importance du tourisme en élaborant de nouvelles stratégies qui visent à augmenter l'apport de ce secteur au PIB provincial durant la période à l'étude. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, devrait continuer de se développer à mesure que la province poursuivra ses efforts de diversification économique afin d'être moins dépendante des industries primaires.

Les perspectives d'accroissement démographique sont elles aussi favorables. Le solde migratoire devrait rester positif grâce aux personnes qui reviennent vivre à l'Île-du-Prince-Édouard. La tendance à l'urbanisation va soutenir le marché de l'habitation tant à Charlottetown qu'à Summerside. De plus, en raison du coût croissant des habitations neuves, la demande de maisons individuelles devrait diminuer au bénéfice du segment des logements collectifs. En conséquence, le nombre de mises en chantier s'établira à 600 en 2008 et augmentera quelque peu par la suite pour atteindre 650 en 2011.

Terre-Neuve-et-Labrador

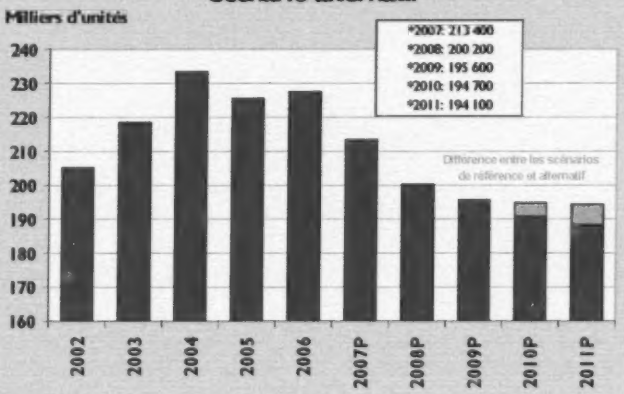
Le gouvernement provincial reste aux prises avec un déficit annuel, et il présente les plus importants niveaux d'endettement par habitant au pays. Les mesures de compression budgétaire demeureront donc nécessaires pendant la période à l'étude. Par ailleurs, l'industrie de la pêche continue de menacer l'économie des régions rurales. En revanche, l'augmentation récente des quotas de pêche au crabe et des prix est de bon augure pour cette industrie autrement dépréciée. La population diminue encore, sous l'effet de sa décroissance naturelle et de l'actuelle tendance aux bilans migratoires négatifs. Compte tenu des perspectives démographiques et économiques, la demande d'habitations devrait se tasser graduellement. De ce fait, le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 2 050 en 2008, après quoi il fléchira pour s'établir à 1 850 en 2011.

Autre scénario prévisionnel à long terme pour les mises en chantier

Selon les résultats du Recensement du Canada, il s'est formé près de 150 000 ménages par année entre 1996 et 2001. Pour la période allant de 2001 à 2006, on prévoit un nombre nettement supérieur se situant entre 180 000 et 190 000. Cette augmentation estimative témoigne de conditions économiques favorables : faibles taux hypothécaires, forte croissance de l'emploi, facteurs démographiques opportuns comme un niveau élevé de migration nette (différence entre le nombre d'immigrants et le nombre d'émigrants). Notre scénario de référence, selon lequel le nombre de mises en chantier au Canada diminuera pour s'établir à 188 250 en 2011, est fondé sur des hypothèses conservatrices voulant qu'il se forme annuellement entre 180 000 et 185 000 ménages entre 2006 et 2011.

Il se peut que le rythme de formation des ménages soit plus rapide, surtout en Ontario et au Québec, terres d'accueil d'une grande proportion des nouveaux arrivants au pays. Nous avons donc préparé un autre scénario prévisionnel à long terme pour les mises en chantier, selon lequel le nombre de nouveaux ménages entre 2006 et 2011 serait plus considérable que prévu, à 190 000 en moyenne par année. Même d'après ce scénario, les mises en chantier diminueraient à moyen terme, pour se chiffrer

Total des mises en chantier, Canada
Scénario alternatif



à 194 100 en 2011. Par comparaison au scénario de référence (185 500), il s'agit d'un écart positif de presque 6 000, principalement attribuable à celui de l'Ontario, où il se commencerait 67 000 habitations au lieu de 62 000 en 2011. Le Québec y est également pour quelque chose : si la formation de ménages est plus importante que selon notre scénario de référence, le nombre de mises en chantier devrait descendre à 39 000 plutôt qu'à 38 000 d'ici 2011 dans cette province.

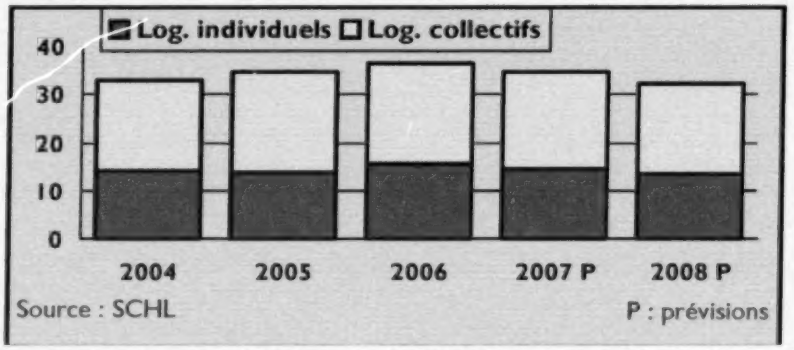
Colombie-Britannique

Aperçu

La demande de logements demeure vive en raison de la robustesse du marché du travail

En Colombie-Britannique, le secteur de l'habitation affichera un rendement supérieur à la moyenne cette année, car la demande de logements pour propriétaire-occupant reste vive grâce à l'amélioration de l'emploi. La quantité accrue de logements à vendre aura pour effet de ralentir la progression du prix moyen, qui a dépassé la barre des 10 % ces dernières années. Depuis 2002, l'emploi a fortement augmenté, et sa croissance s'est accélérée au premier trimestre de 2007. Les emplois créés continuent d'être surtout des emplois à plein temps. Dans la province, la hausse des revenus restera supérieure à la moyenne nationale et soutiendra la demande de logements. Les perspectives d'emplois, stimulées par une économie florissante, attireront des Canadiens d'autres régions au pays et renforceront ainsi la demande d'habitations. Le taux de chômage de la Colombie-Britannique, à 4,2 % en moyenne durant le premier trimestre de 2007, est bien inférieur à la moyenne canadienne (6,2 %). La Colombie-Britannique s'est donc retrouvée au troisième rang à cet égard, derrière l'Alberta (3,4 %) et la Saskatchewan (4,1 %). Grâce à l'immigration internationale et interne, la province comptera environ 100 000 habitants de plus d'ici deux ans.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Depuis 2002, la conjoncture est favorable aux vendeurs sur le marché de l'habitation. Les reventes ont bondi au début de la présente décennie, mais les nouvelles inscriptions n'ont pas évolué au même rythme. Plus récemment, les inscriptions S.I.A.® ont augmenté de près de 14 % depuis le début de 2006, les ventes S.I.A.® quant à elles, ont diminué de 9 % durant la même période. La diversification des choix sur le marché de l'existant fera en sorte que la demande débordera moins sur le marché du neuf.

La demande de logements pour propriétaire-occupant, alimentée par un marché de l'emploi robuste, permettra de maintenir le nombre de mises en chantier d'habitations au-dessus de la moyenne sur dix ans. Les fondations de 34 700 unités seront coulées cette année, ce qui représente une faible baisse par rapport aux résultats de 2006. L'an prochain, 32 300 logements seront mis en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles sera légèrement inférieur en 2007 à ce qu'il avait été en 2006, année durant laquelle il avait dépassé la moyenne. Les habitations de ce type demeurent très populaires. Les constructeurs commenceront à bâtir 14 400 maisons individuelles en 2007 et 13 500 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Vu le coût élevé des terrains et la préférence manifestée pour des habitations situées près des réseaux de transport et des commodités urbaines, plus de 20 000 logements collectifs seront mis en chantier cette année, ce qui représentera environ les deux tiers de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. La tendance à la densification ne se limite pas au marché de Vancouver; elle s'accentue dans d'autres centres. À Kelowna, par exemple, il se commencera en 2007 plus de logements collectifs que de maisons individuelles, et ce, pour la troisième année de suite. En 2008, les mises en chantier de logements collectifs diminueront à 18 800 unités.

Reventes : Les reventes diminueront cette année et l'an prochain, mais leur nombre se rapprochera tout de même des sommets historiques. Stimulé par des facteurs économiques fondamentaux solides et par la croissance démographique, le marché de l'existant de la province demeurera l'un des plus actifs au pays. Les ventes S.I.A.® diminueront à 94 500 en 2007, puis à 92 000 en 2008.

Prix : Le prix S.I.A.® moyen montera plus rapidement en Colombie-Britannique que dans l'ensemble du pays. Toutefois, l'augmentation des inscriptions permettra de diversifier les choix offerts aux acheteurs et modérera la progression des prix. Certains marchés afficheront toutefois à nouveau des hausses d'au moins 10 % cette année. Le prix S.I.A.® moyen augmentera de 8,7 % en 2007, puis de 4,2 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les plus récents chiffres du recensement, la Colombie-Britannique est la province la plus urbanisée du Canada. Environ 85 % de ses habitants vivent en milieu urbain, dont 67 % à Vancouver, Victoria, Kelowna ou Abbotsford.

Passée dernièrement au rang des RMR, Kelowna est la région qui affiche la plus forte croissance dans la province, sa population ayant augmenté de 9,8 % entre 2001 et 2006. Compte tenu de son importante expansion démographique et de son marché de l'habitation animé, Kelowna a été intégrée aux régions visées par les Indicateurs des marchés locaux. Ces indicateurs, présentés à la page 25, comprennent donc dorénavant des prévisions relatives aux mises en chantier, au prix S.I.A.® moyen et au marché locatif dans la RMR de Kelowna.

Alberta

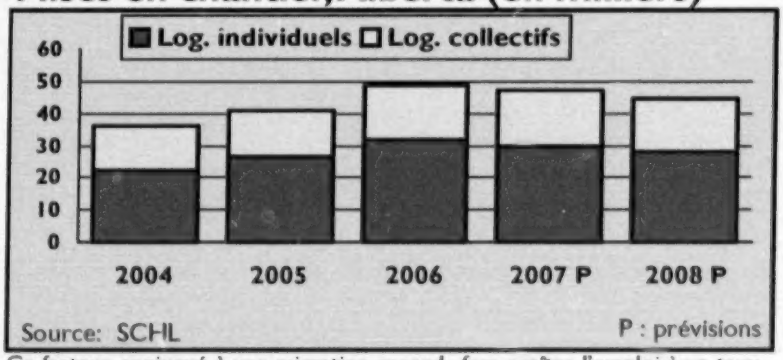
Aperçu

Les perspectives économiques demeurent impressionnantes

Malgré le ralentissement de son expansion, l'économie albertaine demeurera parmi les plus vigoureuses au pays jusqu'à la fin de 2008. En raison d'une légère baisse des prix de l'énergie, son taux de croissance diminuera par rapport au niveau élevé de 6,5 % où il se trouvait en 2006 : il va descendre à 4,5 % cette année puis à 4,0 % en 2008. L'essor de la construction commerciale contribuera pour beaucoup à la progression du PIB durant les deux prochaines années et compensera la légère diminution qui sera observée dans le secteur résidentiel. Par ailleurs, la rapide expansion démographique et les importants gains salariaux stimuleront les dépenses de consommation; celles-ci monteront toutefois plus lentement qu'en 2006, car une part plus importante des revenus sera dorénavant affectée aux charges de remboursement hypothécaire. En effet, entre 2005 et 2008, ces charges vont presque doubler pour une habitation de prix moyen.

Grâce aux abondantes possibilités d'emploi, le taux d'activité albertain – qui n'a jamais été aussi élevé qu'actuellement – augmentera à nouveau.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Ce facteur, conjugué à une migration record, fera croître l'emploi à un taux remarquable cette année (4,4 %). En 2008, ce taux s'établira à 1,8 %, car la pénurie de main-d'œuvre s'accentuera dans la province. Le taux de chômage descendra à un niveau sans précédent pour la province et tombera sous la barre des 3 %.

Après avoir atteint un record de 86 000 personnes en 2006, le solde migratoire diminuera pour se chiffrer à 73 000 en 2007 et à 60 000 en 2008. L'immigration internationale continuera à progresser, mais l'immigration interprovinciale régressera à cause, d'une part, de l'écart grandissant existant entre l'Alberta et les autres provinces pour ce qui est du prix des habitations et, d'autre part, de l'amélioration de la conjoncture économique dans les autres provinces susceptibles d'attirer des migrants.

Les perspectives économiques et démographiques demeureront favorables à la construction résidentielle. Toutefois, la hausse importante des prix nuira à la demande. Dans ce contexte, on prévoit que les mises en chantier régresseront de 4 % en 2007 pour s'établir à 47 000 unités et de 5 % en 2008, pour s'établir à 44 500 logements..

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

En Alberta, les constructeurs d'habitations seront énormément occupés au cours de l'horizon prévisionnel. Cependant, le nombre de mises en chantier n'atteindra pas le record inscrit en 2006. Ainsi, après s'être élevées à 31 835 l'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 29 500 cette année et à 28 000 l'an prochain. La montée en flèche des coûts sera le principal facteur à l'origine de ces baisses. Selon le plus récent Indice des prix des logements neufs, les coûts de construction d'une habitation ont augmenté de 41 % d'une année à l'autre en Alberta.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir atteint en 2006 un sommet inégalé en 24 ans, les mises en chantier de collectifs devraient encore progresser cette année, avant de redescendre en 2008. Les accédants à la propriété souhaitant acheter un logement moins cher maintiendront la demande à de hauts niveaux en 2007, ce qui se traduira par la mise en chantier de 17 500 logements collectifs. En 2008, les fondations de 16 500 logements de ce type seront coulées.

Reventes : Contrairement à ce qu'on avait craint, la récente escalade des prix n'a pas freiné la demande d'habitations existantes. Au contraire, le nombre de ventes S.I.A.® continue d'augmenter. L'accroissement des choix sur la plupart des marchés, conjugué à l'offre restreinte de logements locatifs, contribue aussi au bond réalisé par les ventes. C'est ainsi que les transactions de logements existants établiront un septième record annuel d'affilée en 2007 et s'élèveront à 79 000. En 2008, elles descendront à 75 500 en raison du recul de l'immigration et de l'accroissement des prix; ce résultat annuel sera malgré tout le deuxième en importance.

Prix : Dans la province, la demande inégalée et le nombre relativement restreint d'inscriptions continueront d'exercer des pressions à la hausse sur les prix. Après avoir affiché un gain sans précédent de 31 % en 2006, le prix de revente moyen devrait grimper de 26 % cette année et de 10 % en 2008. L'Alberta se rapproche ainsi rapidement de la Colombie-Britannique, où se trouve le marché de la revente le plus cher au pays. Il y a deux ans, le prix moyen des habitations situées en Colombie-Britannique était de 52 % supérieur à celui observé en Alberta. Cet écart continuera à s'amenuiser et s'établira à seulement 10 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Les résultats du Recensement de 2006 révèlent que la population albertaine s'est accrue de 10,6 % entre 2001 et 2006. C'est le taux provincial le plus élevé, et il est près de deux fois supérieur à la moyenne nationale (5,4 %). Parmi les RMR canadiennes, Calgary a affiché le deuxième pourcentage en importance et Edmonton, le quatrième. Dans la province, Okotoks a été le centre urbain où la croissance a été la plus forte entre 2001 et 2006, puisqu'elle s'est chiffrée à un taux impressionnant de 47 %.

Saskatchewan

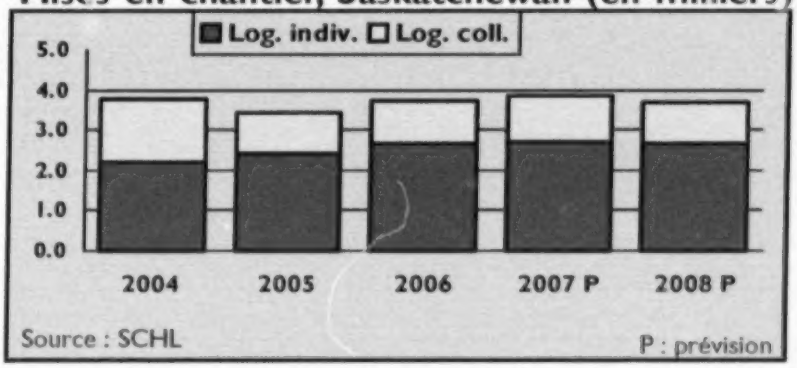
Aperçu

La demande de logements sera soutenue par l'emploi et l'immigration

En Saskatchewan, l'économie continuera de progresser à un rythme soutenu et constant tout au long de 2008 et affichera un taux de croissance d'environ 3 % pour une cinquième année de suite. Les dépenses de consommation joueront un rôle essentiel à cet égard au cours des quelques prochaines années, grâce à de solides gains au chapitre du revenu, à un bond de l'emploi et à une réduction de deux points de pourcentage de la taxe de vente provinciale. Ce taux rend également compte de la reprise prévue dans la production d'uranium et de potasse, qui avait sérieusement régressé en 2006.

Les perspectives économiques favorables, conjuguées aux efforts déployés pour enrayer l'émigration, contribueront à limiter les départs de Saskatchewanais. Le budget provincial 2007-2008 comporte une mesure en ce sens : la nouvelle exemption fiscale pour diplômés, qui permet aux diplômés de l'enseignement postsecondaire qui vivent en Saskatchewan de gagner jusqu'à 100 000 $ libres d'impôt au cours de leur cinq premières années de travail. Cette disposition devrait faire en sorte que le déficit migratoire ne se chiffre qu'à 1 000 personnes en 2008, ce qui correspondra au meilleur bilan migratoire à être enregistré depuis 1996.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Une expansion économique continue, un accroissement du taux d'activité et une amélioration du solde migratoire se traduiront par une hausse de 2,4 % du nombre de salariés en 2007. Ce sera le plus haut taux de création d'emploi relevé dans la province depuis 1979. Les gains proviendront surtout du secteur de l'exploitation pétrolière, gazière et minière, et de la construction. Le taux de chômage descendra ainsi à son plus bas niveau en plus de 30 ans. L'économie évoluera dans un contexte de plein emploi en 2008; la croissance de l'emploi sera donc limitée à moins de 1 %.

Les facteurs susmentionnés feront en sorte que les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 3 850 cette année – le meilleur résultat en 19 ans. On prévoit un modeste ralentissement de la construction en 2008 puisqu'une partie de la demande refoulée sera satisfaite et que les stocks seront reconstitués. On s'attend à ce que 3 700 logements soient commencés l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de maisons individuelles mises en chantier devrait atteindre cette année son sommet le plus élevé en 20 ans (2 700 unités). Les constructeurs éprouvent toujours de la difficulté à terminer la construction des logements en raison d'une pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Cette situation a entraîné une augmentation des logements en construction. Cependant, les maisons, une fois finies, sont rapidement écoulées. Les mises en chantier de logements de ce type ne devraient accuser qu'une légère baisse à 2 650 logements en 2008 car la robustesse de l'économie maintiendra la demande à de hauts niveaux.

Mises en chantier, logements collectifs : On prévoit que les mises en chantier de logements collectifs progresseront cette année et s'élèveront à 1 150 unités. Elles descendront à 1 050 l'an prochain. Les copropriétés haut de gamme destinées aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison domineront le marché. Il est toutefois possible que des logements locatifs soient construits car on s'attend à une réduction des taux d'inoccupation et à une augmentation des loyers.

Reventes : Les ventes S.I.A.® de logements existants se chiffreront à 10 200 cette année – du jamais vu! Ce rythme effréné ralentira, mais très peu, en 2008, période durant laquelle 9 700 transactions seront conclues. Les agents immobiliers font état d'une pénurie d'inscriptions dans certaines fourchettes de prix. Ils sont même témoins, sur certains marchés, d'offres multiples dans le cas des propriétés les plus recherchées.

Prix : Le prix de revente moyen bondira de plus de 12 % cette année pour atteindre 149 000 $. Il montera à 161 500 $ en 2008. Le manque de propriétés inscrites et la forte demande contribuent pour beaucoup à l'escalade des prix, quoique le pourcentage accru de ventes dans les fourchettes de prix supérieures joue également un rôle en ce sens.

Faits saillants au niveau provincial

Au dernier trimestre de 2006, la Saskatchewan a franchi une importante étape. En effet, on a dénombré 1 524 arrivées de plus que de départs dans la province. C'était la première fois en près de vingt ans que le solde migratoire trimestriel était positif. La migration interprovinciale est le principal facteur à l'origine de ce gain (bilan positif de 1 086 personnes). La majorité provenait du Manitoba et de l'Ontario. La Saskatchewan a même réussi à attirer des Albertains durant le quatrième trimestre, ce qui est digne de mention compte tenu du fait qu'au cours des cinq dernières années, elle a perdu près de 26 000 personnes au profit de l'Alberta.

Manitoba

Aperçu

La demande de logements est soutenue par une solide performance économique

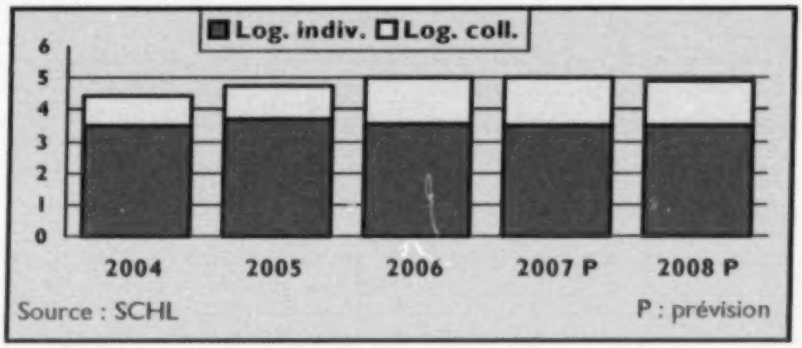
Au Manitoba, l'économie devrait progresser de 2,8 % en 2007 et de 3,0 % en 2008 et dépasser ainsi un peu la moyenne nationale. En 2008, la province affichera pour une troisième année de suite un taux de croissance supérieur à la moyenne canadienne et, pour la première fois, un taux d'au moins 2,5 % pendant cinq années consécutives. Un certain nombre de facteurs expliqueront cette forte expansion, qui durera jusqu'à la fin de 2008, et dont les plus importants sont les investissements privés et publics. Les mises en chantier d'habitations devraient demeurer stables. Cette absence d'augmentation sera toutefois largement compensée par les investissements faits dans plusieurs grands chantiers non résidentiels, notamment ceux de la centrale hydroélectrique de Wuskwatim (pour une valeur de un milliard de dollars) et du canal de dérivation de la rivière Rouge. Le secteur minier continuera à profiter de la hausse des cours des métaux, et il sera en outre stimulé en 2008 par le démarrage des activités dans une nouvelle mine de nickel.

Malgré un solide développement économique, le taux de création d'emplois demeurera relativement faible au Manitoba en raison d'une pénurie persistante de main-d'œuvre. Le nombre de salariés progressera d'environ 1 % cette année et l'an prochain, et le taux de chômage se situera à son plus bas niveau jamais atteint. Puisque les conditions sont tendues sur le marché du travail de la province, la plupart – sinon la totalité – des emplois créés seront des emplois à plein temps.

Le gouvernement du Manitoba cherche toujours des solutions novatrices en vue de remédier à la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Le nouveau programme de remboursement des frais de scolarité et le faible taux de chômage provincial devraient contribuer à freiner l'émigration interprovinciale au cours des prochaines années. Par ailleurs, le Programme des candidats des provinces continuera à attirer des migrants tout au long de 2008, ce qui se traduira par l'obtention de l'un des plus hauts taux de migration internationale jamais enregistré. Selon les prévisions, le solde augmentera donc pour une troisième année de suite et s'élèvera à 2 500 en 2008.

Compte tenu de ce qui précède, les mises en chantier d'habitations devraient se chiffrer à 5 000 en 2007 et à 4 900 en 2008. Avec 2006, ces années donneront la meilleure performance triennale en plus de trente ans pour le secteur de la construction résidentielle.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs du Manitoba devraient couler les fondations de 3 500 maisons individuelles cette année et l'an prochain. Un peu moins de la moitié de ces logements seront situés à Winnipeg; une bonne partie de la demande émanera d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. Dans les centres urbains autres que Winnipeg, la demande sera alimentée par une accélération du rythme de formation des ménages et par des propriétaires de Winnipeg se faisant construire une résidence secondaire.

Mises en chantier, logements collectifs : Un examen des permis de bâtir émis révèle que la construction de plusieurs ensembles d'appartements est projetée à Winnipeg. La concrétisation de ces projets fera monter le total des logements collectifs commencés à 1 500 en 2007, ce qui correspondra aux meilleurs résultats obtenus depuis 1988. Ce total descendra quelque peu en 2008 et s'établira à 1 400. C'est à Winnipeg que seront concentrés plus des trois quarts des mises en chantier de logements collectifs dans la province.

Reventes : Le Manitoba sera la seule province à connaître un accroissement des ventes S.I.A.® en 2007 et en 2008. La conjoncture économique favorable alimentera la demande de logements pour propriétaire-occupant tant chez les accédants que chez les ménages à la recherche d'une habitation d'un cran supérieur. Le total provincial des ventes S.I.A.® montera à 13 200 cette année et à 13 300 l'an prochain. La quasi-totalité de ces transactions viseront des propriétés situées à Winnipeg, Brandon et Portage la Prairie.

Prix : De 2001 à 2006, le prix S.I.A.® moyen a progressé à un taux annuel composé de 10 %, ce qui correspond à la moyenne nationale. Il augmentera de 7,5 % en 2007, puis de 5,3 % en 2008, pour atteindre 170 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Au Manitoba, les centres non urbains, ou collectivités de moins de 10 000 personnes, sont d'importants moteurs de la construction résidentielle. En 2006, six des centres se classant parmi les dix premiers pour les mises en chantier de maisons individuelles sont des collectivités de moins de 10 000 habitants. Les municipalités suivantes occupaient dans l'ordre les dix premières places : Winnipeg, Steinbach, Brandon, Winkler, Lac Du Bonnet, la municipalité rurale (MR) de Hanover, Gimli, la MR de St. Andrews, la MR de Rockwood et la MR de MacDonald. Il convient de souligner que, selon les résultats du Recensement de 2006, la population de Steinbach se chiffre maintenant à 11 066 personnes.

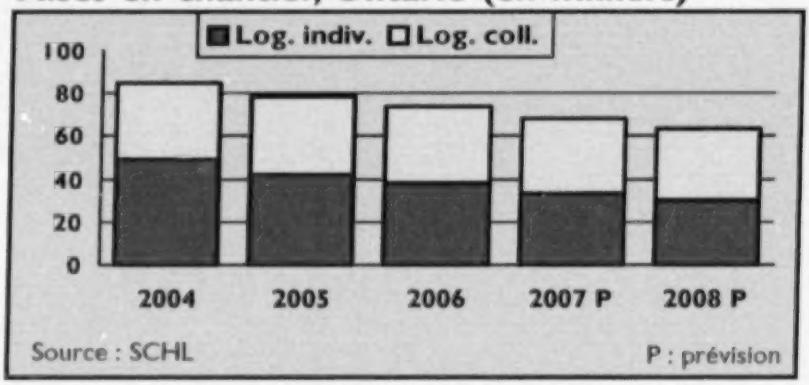
Ontario

Aperçu

La modeste progression de l'emploi affaiblira la construction résidentielle

Les indicateurs économiques avancés de l'Ontario annoncent une amélioration graduelle de la conjoncture dans la région. Dans toute la province, la demande restera ferme dans le secteur de l'habitation. Celui-ci sera avant tout stimulé par les reventes, qui représentent une part de plus en plus importante de l'ensemble des transactions. Le nombre de mises en chantier restera néanmoins supérieur aux moyennes historiques : il atteindra 68 000 cette année et 63 875 en 2008. Le prix élevé des maisons individuelles neuves, le choix plus vaste de propriétés existantes et les contraintes liées à l'offre sont autant de facteurs qui ralentiront la construction résidentielle. La croissance économique réelle de l'Ontario s'établira à 1,8 % en 2007. Il s'agit là d'un taux inférieur à la moyenne des dix dernières années, qui se chiffre à 3,4 %. Le ralentissement de la croissance aux États-Unis et la baisse des livraisons manufacturières seront des éléments qui pèseront beaucoup sur le développement économique de l'Ontario à court terme. En revanche, plusieurs autres aideront à donner du ressort à l'économie ontarienne cette année et l'an prochain. Les

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



secteurs de la fabrication et des exportations s'adapteront à la valeur accrue du dollar canadien et profiteront de la reprise de l'économie américaine. Par ailleurs, les mesures budgétaires annoncées récemment favorisent une hausse des investissements dans les infrastructures, l'éducation et la santé, ce qui contribuera également à stimuler la production. La consommation, un moteur crucial de l'économie, bénéficiera en outre des bas taux d'intérêt, de la progression des revenus personnels et de l'affaiblissement de la croissance des prix de l'énergie. La production de biens se stabilisera vers la fin de l'année, et le secteur des services demeurera la principale source de création d'emplois. Au Canada, le rétrécissement de l'écart entre la croissance économique de l'Ouest et celle de la région centrale laisse entrevoir une réduction du déficit migratoire de l'Ontario d'ici 2008. Cette tendance et l'accélération de l'immigration favoriseront la croissance de la population dans la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles, habituellement plus chères que les autres types d'habitations, seront moins prisées, même si le groupe des personnes dans la mi-quarantaine – qui préfèrent en général les logements de faible densité – connaît une expansion rapide. C'est probablement le segment des maisons individuelles qui contribuera le plus à réduire les mises en chantier d'habitations d'ici la fin de 2008. Le nombre de mises en chantier descendra à 33 000 en 2007, puis à 29 875 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si leur nombre tend à diminuer, les accédants à la propriété qui cherchent une habitation relativement abordable forment encore un groupe assez important. En outre, le gouvernement provincial a pris des mesures afin de promouvoir les immeubles de grande densité. Par conséquent, les appartements en copropriété devraient continuer d'être recherchés. Le nombre de logements collectifs commencés régressera légèrement pour se chiffrer à 35 000 en 2007 et à 34 000 en 2008.

Reventes : Le total des ventes de propriétés existantes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) sera seulement un peu inférieur au niveau record établi en 2004. L'abordabilité plus grande des habitations donne à penser que les ventes S.I.A.® se maintiendront près du niveau atteint l'an dernier, pour s'élever à 196 125 en 2007. En 2008, sous l'effet d'une montée des prix qui se répercutera sur les charges de remboursement hypothécaire, leur nombre tombera à 185 590.

Prix : L'augmentation des inscriptions ramènera le marché de la revente plus près de son point d'équilibre, ce qui ralentira la croissance du prix moyen S.I.A.®. En Ontario, on s'attend à ce que celui-ci progresse de 5,4 % en 2007 et de 3,3 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

La population du Canada a augmenté de 5,4 % entre les recensements de 2001 et de 2006. L'Ontario a affiché une progression de 6,6 % (1,3 % par année), soit un taux légèrement plus élevé que celui enregistré à la période intercensitaire précédente (1996-2001). Parmi les nombreuses RMR situées dans la région élargie du Golden Horseshoe, dans le Sud de l'Ontario, plusieurs ont affiché un rythme de progression démographique supérieur à la moyenne nationale, soit Barrie, Oshawa, Toronto, Kitchener, Guelph et Brantford. Les centres urbains où la croissance démographique s'est le plus accélérée en Ontario et en Alberta lors du dernier recensement sont également ceux où la demande de logements s'est révélée la plus forte.

Québec

Aperçu

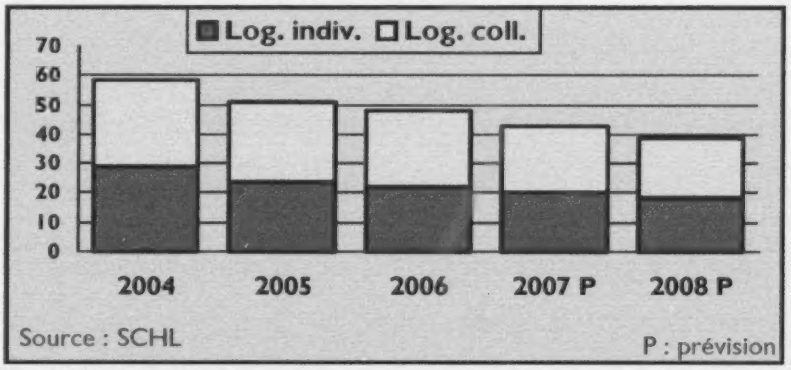
Les mises en chantier diminueront en 2007

La croissance de l'économie du Québec sera plus modérée au cours des deux prochaines années. Le repli des dépenses de consommation et les difficultés vécues par les exportateurs feront en sorte que la croissance du PIB sera inférieure à 2 % en 2007. Compte tenu de la présence d'un nouveau gouvernement provincial, il est difficile de prévoir dans quelle mesure ce dernier sera en mesure de stimuler l'économie du Québec par des mesures fiscales. Les dépenses publiques demeureront limitées, même si plusieurs grands projets devraient se concrétiser en 2007. Dans ce contexte, on s'attend à ce que le PIB et l'emploi progressent respectivement de 1,7 % et de 1,3 % respectivement.

Les facteurs démographiques contribueront à stimuler la demande de logements. Une diminution du nombre de personnes qui déménagent dans l'ouest du pays et une faible augmentation du nombre d'immigrants internationaux fera remonter le solde migratoire de la province au-dessus de la barre des 30 000 personnes, tandis que le vieillissement de la population favorisera les marchés du neuf et de la revente.

La croissance économique modérée et l'épuisement de la demande refoulée ralentiront le marché de la construction résidentielle du Québec au cours des deux prochaines années. Toutefois, des conditions favorables à l'achat de logements soutiendront la demande globale d'habitations. Ainsi, le nombre de mises en chantier demeurera élevé et sera de 44 000 unités en 2007, puis de 40 250 en 2008

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

P : prévision

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'offre abondante sur le marché de la revente fera concurrence au marché du neuf. Par conséquent, la demande de maisons individuelles continuera de faiblir au cours des prochaines années. Le déplacement graduel de la demande vers les logements collectifs, qui sont généralement moins chers et qui connaissent une popularité croissante, aura également une incidence. Nous prévoyons qu'environ 20 000 maisons individuelles seront mises en chantier en 2007 et 19 250 autres, en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elles sont demeurées nombreuses l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs ont diminué. Elles régresseront à nouveau cette année et l'an prochain, mais plus fortement. Toutefois, l'augmentation de la migration nette et le vieillissement de la population, qui soutiennent la demande de copropriétés et de résidences pour aînés maintiendront les mises en chantier de logements collectifs à un niveau élevé. Elles diminueront à environ 23 000 en 2007, puis à 21 000 en 2008.

Reventes : L'activité sera soutenue par les conditions toujours favorables à l'achat de logements et le déplacement de la demande se fera vers le marché de la revente au détriment de celui du neuf. On prévoit que les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) demeuront très élevées à court derme et se chiffreront à 73 000 cette année et à 70 000 l'an prochain.

Prix : En raison de l'accumulation des stocks et de l'affaiblissement de la demande, le marché de la revente continuera à se rapprocher de son point d'équilibre. La croissance des prix ralentira à 4,6 % en 2007, puis à 2,9 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'enquête sur les résidences pour personnes âgées au Québec menée par la SCHL en 2006, les taux d'inoccupation continuent à augmenter sur la quasi-totalité des grands marchés. Le veillissement de la population soutient la demande pour ce type d'habitation. Toutefois, un nombre considérable de résidences pour personnes âgées a été construit et les taux d'inoccupation de ce type d'habitation ont augmenté dans de nombreux centres. Le taux d'inoccupation global est monté de 4,1 à 5,3 % en 2006 dans la RMR de Montréal; il se rapprochait également des 5 % dans les régions de Québec et Sherbrooke. Il s'est accru dans les agglomérations de Gatineau et de Saguenay, mais il y est resté un peu plus faible que dans les autres centres (entre 2 et 3 %). Quant au taux d'inoccupation des résidences de la RMR de Trois-Rivières, il a légèrement régressé, passant de 3,7 % en 2005 à 2,9 % en 2006. Même si les perspectives démographiques à long terme laissent supposer une progression continue de la demande de logements pour personnes âgées, un plafonnement passager de la croissance dans le groupe des 75 ans et plus devrait stabiliser temporairement la construction de résidences pour aînés.

Nouveau-Brunswick

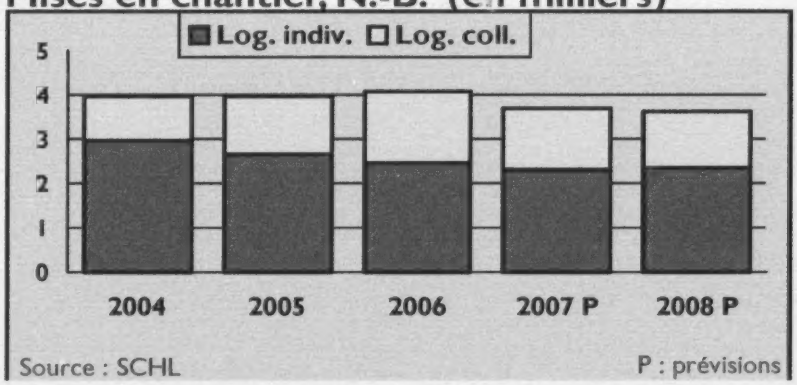
Aperçu

Économie stable en 2007

En 2006, la croissance économique du Nouveau-Brunswick avait été alimentée en grande partie par l'augmentation des dépenses en immobilisations. Les ventes au détail et les dépenses liées au logement ont continué de suivre une tendance ascendante, stimulant encore plus l'économie de la province. Toutefois, des difficultés sont apparues dans le secteur manufacturier, en raison de la valeur élevée du dollar canadien et du ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation des États-Unis, qui ont nui aux exportations dans le secteur des produits du bois.

En 2007, la croissance écoomique de la province sera stimulée par certains projets importants, dont l'expansion du secteur provincial de l'énergie, avec la construction du premier terminal de gaz naturel liquéfié de la région et la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau. Bien qu'elle soit encore au stade de la planification, la construction possible d'une autre raffinerie de pétrole est de bon augure pour l'économie du Sud du Nouveau-Brunswick. On prévoit que l'augmentation du PIB se situera entre 2,2 et 2,5 % en 2007, et qu'elle sera ensuite modérée en 2008. Comme l'émigration vers l'Ouest canadien se poursuit, le bassin de main-d'œuvre rétrécira et la croissance de l'emploi sera limitée à moins de 1 %. On s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations diminuent un peu au cours de l'horizon prévisionnel, même si elles demeureront élevées dans une perspective historique. Leur nombre devrait descendre à 3 700 en 2007 et à 3 600 en 2008.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : À cause de l'accroissement des coûts de construction, en partie imputable à l'accroissement des salaires dans le domaine de la construction, l'écart entre le prix des logements neufs et celui des propriétés existantes continuera de se creuser, ce qui réduira la demande de maisons individuelles neuves. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles devraient subir un léger repli en 2007 et se chiffrer à 2 300, puis remonter légèrement à 2 350 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2006, le total des mises en chantier de collectifs a atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis plusieurs dizaines d'années, grâce surtout à des gains importants à Moncton et Saint John. L'intensification de la production de maisons en rangée et de jumelés devrait se poursuivre cette année, tandis qu'une diminution des mises en chantier d'appartements est probable en raison de la hausse des taux d'inoccupation. Selon les prévisions, le nombre de logements collectifs commencés fléchira un peu; il passera de 1 640, en 2006, à 1 400, en 2007, puis à 1 250 en 2008.

Reventes : L'an dernier, à la suite d'une huitième augmentation annuelle d'affilée, les ventes S.I.A.® ont atteint un point culminant. L'accroissement des nouvelles inscriptions et le niveau relativement stable des taux hypothécaires ont créé des conditions favorables à l'achat d'une habitation. On prévoit que les ventes de logements existants régresseront légèrement et se chiffreront à environ 6 750, après s'être établies à 7 125 en 2006, puis passeront à 6 450 en 2008.

Prix : Les prix ont maintenu leur tendance à la hausse en 2006, mais leur progression a été plus lente qu'au cours des années précédentes en raison du volume exceptionnellement élevé des nouvelles inscriptions. L'augmentation des prix S.I.A.® ralentira à 1.4 % en 2007, puis augmentera légèrement à 2.2 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

En 2006, on a touché des sommets sans précédents sur le marché de la revente du Nouveau-Brunswick : 7 125 logements ont été vendus – un niveau de 4,2 % supérieur au record de 6 836 transactions établi l'année précédente. Au début de 2007, l'activité est demeurée intense sur ce marché. En 2006, à Moncton, Fredericton et Saint John, les ventes de propriétés existantes ont représenté environ 90 % du total provincial. Or, en janvier et février 2007, les ventes conclues dans ces centres urbains, les trois plus importants de la province, ont été encore plus nombreuses : elles ont fait un bond de plus de 30 % d'une année à l'autre. Compte tenu de l'accroissement des coûts sur le marché du neuf, l'écart entre le prix moyen des logements neufs et celui des logements existants a grandi : il est devenu supérieur à 50 % dans ces trois centres. Par conséquent, davantage de nouveaux propriétaires optent pour un logement existant plutôt qu'un logement neuf, ce qui soutient l'expansion du marché provincial de la revente.

Nouvelle-Écosse

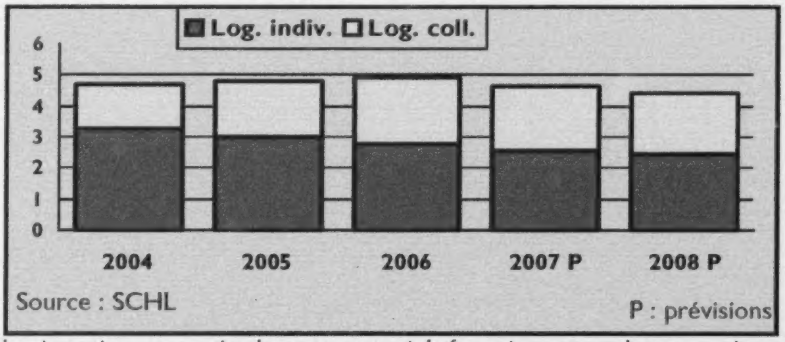
Aperçu

Ralentissement généralisé, mais modéré, de l'activité sur le marché de l'habitation

La conjoncture économique demeurera assez favorable à la demande de logements, puisqu'on s'attend à ce que les bas taux hypothécaires, la confiance élevée des consommateurs et les gains réels (compte tenu de l'inflation) réalisés au chapitre du revenu des ménages persistent jusqu'à la fin de 2008. Toutefois, la migration nette négative tempérera la demande de logements directement, mais aussi indirectement. En effet, en raison de pénuries de main-d'œuvre, la croissance de l'emploi est limitée. On assistera donc à un ralentissement généralisé – quoique modéré – des ventes de logements existants, de la hausse des prix et de la construction dans la province.

La consommation continuera de soutenir l'expansion de l'économie d'ici la fin de l'année prochaine. Comme le resserrement du marché du travail et la faiblesse de l'inflation font augmenter le revenu réel des ménages, les consommateurs de la Nouvelle-Écosse dépenseront encore avec assurance.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Les investissements stimuleront eux aussi de façon importante la progression annuelle du PIB, qui avoisinera 2,5 %, selon les prévisions, en 2007 et en 2008. Même si la construction résidentielle perd graduellement de la vigueur, l'activité demeure intense dans le secteur non résidentiel, ce qui devrait compenser tout repli éventuel des mises en chantier. La fabrication éprouvera encore de nombreuses difficultés qui réduiront les exportations non énergétiques d'ici la fin de 2008. Dans le secteur de l'énergie, les travaux d'exploration manquent toujours de dynamisme, mais les démarches concernant le champ gazier de Deep Panuke et le terminal de gaz naturel liquéfié de Keltic vont bon train, ce qui fait espérer que la croissance dans cette industrie reprendra au-delà de l'horizon prévisionnel.

Bref, on prévoit que la conjoncture économique continuera d'apporter un modeste soutien au marché de l'habitation d'ici la fin de 2008. Cependant, le repli actuel, généralisé mais modéré, se poursuivra, de sorte que le total des mises en chantier descendra à 4 650 unités cette année et à 4 400 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer à 2 550 unités cette année, puis à 2450 en 2008. Ce seront là les niveaux les plus bas en 10 ans. En outre, la détente du marché de la revente dans la province continuera de décourager la construction d'habitations non préalablement commandées – une pratique qui était répandue. De surcroît, grâce à l'offre de plus en plus abondante de logements existants ayant fait l'objet de rénovations majeures, les acheteurs potentiels disposent d'options fort intéressantes en dehors du marché du neuf.

Mises en chantier, logements collectifs : Il devrait se commencer encore beaucoup de logements collectifs cette année, soit 2 100, car les tendances démographiques et la hausse des coûts de construction favorisent la densification résidentielle. La demande de maisons en rangée et de jumelés nouvellement construits demeurera stable. Par contre, l'offre croîtra plus rapidement que la demande dans la catégorie des appartements. En conséquence, le taux d'inoccupation des unités locatives montera, et le marché de la copropriété sera favorable aux acheteurs, plus tard durant l'année. En 2008, une modeste correction est à prévoir : le nombre de logements collectifs commencés baissera à 1 950.

Reventes : Une légère reprise de la progression de l'emploi se conjuguera aux bas taux hypothécaires et à l'augmentation du revenu réel disponible pour alimenter la demande de logements pour propriétaire-occupant. Selon les prévisions, les ventes effectuées par l'entremise du S.I.A.® diminueront à 10 000 en 2007, puis à 9 500 en 2008.

Prix : La croissance annuelle du prix de vente S.I.A.® moyen devrait s'atténuer et s'établir autour de 5 % cette année et de 3 % en 2008, car le marché de l'existant s'assouplira un peu partout dans la province.

Faits saillants au niveau provincial

Bien qu'il soit relativement restreint en Nouvelle-Écosse – il ne contribue que pour environ 11 % au PIB –, le secteur de la fabrication s'avère très important dans de nombreuses collectivités de la province. Au cours des deux dernières années, l'appréciation du dollar canadien, la hausse des coûts liés à la production et au transport d'énergie, de même que les fluctuations de la demande, ont mis en péril la rentabilité d'entreprises manufacturières en Nouvelle-Écosse. Durant la dernière année, des usines ont fermé de façon temporaire ou permanente dans les secteurs du papier, des produits du bois, de la transformation de la volaille et du poisson, et de la production de wagons porte-rails. Ces fermetures ont contribué pour beaucoup à la prévision de ralentissement des ventes et de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse tout au long de 2008.

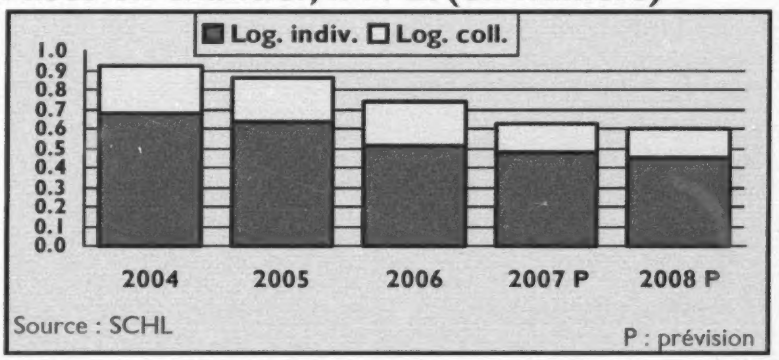
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Ralentissement des mises en chantier d'habitations en 2007

En 2007 et en 2008, l'agriculture traversera une période de stabilité et produira ainsi une offre abondante de matières premières pour la transformation des aliments. Le tourisme, un autre important moteur économique de l'île, devrait aussi connaître peu de fluctuations pendant la période à l'étude, par suite d'une campagne de marketing dynamique. Bien des secteurs non traditionnels dans la province, l'aérospatiale et les services financiers par exemple, ont également affiché un haut taux de croissance. À mesure qu'elles se développeront, ces activités diversifieront l'économie de l'Île et contribueront à sa prospérité. L'économie de la province progressera de 1,8 % en août 2007 et de 2,5 % en 2008. La croissance économique demeurera positive car un bon nombre d'industries prévoient des améliorations au cours de l'horizon prévisionnel. La croissance de l'emploi demeurera faible et atteindra 0,6 % en 2007 et 0,7 % en 2008.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



On prévoit que la progression de l'emploi sera plus forte que celle de la population active, puisqu'un nombre croissant de personnes émigrent vers les provinces de l'Ouest. Le taux de chômage devrait donc diminuer à l'Île-du-Prince-Édouard, passant de 11,1 % en 2006 à 10,8 % en 2008.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront sous l'effet de deux facteurs : l'augmentation des nouvelles inscriptions et le renchérissement des habitations neuves. On s'attend à ce que le total des mises en chantier d'habitations s'élève à 625 en 2007 puis à 600 en 2008.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'augmentation des charges de remboursement hypothécaires, des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains contribuera à faire baisser les mises en chantier de maisons individuelles durant l'horizon prévisionnel. La progression des inscriptions S.I.A.® jouera également un rôle dans cette diminution, car les acheteurs éventuels seront plus nombreux à opter pour un logement existant. On prévoit donc que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront à 475 en 2007 et à 450 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir été fortes dans la province pendant cinq années d'affilée, les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir cette année et l'an prochain. Par ailleurs, l'activité sera davantage axée sur les logements destinés à des propriétaires-occupants, au détriment des logements locatifs. On s'attend à ce que les fondations de 150 logements collectifs soient coulées cette année, et autant l'an prochain.

Reventes : Beaucoup de ménages choisiront d'acquérir un logement sur le marché de la revente en raison du choix accru et de l'écart de prix grandissant entre le neuf et l'existant. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait donc atteindre 1 425 en 2007 et 1 350 en 2008.

Prix : La croissance des prix fléchira cette année à cause de la progression des inscriptions. En outre, la demande d'habitations de prix élevé se repliera par suite de la montée des frais de possession. Le prix S.I.A.® moyen devrait battre des records en 2007 et en 2008, mais augmenter à un rythme plus modeste de 4,3 % et de 4,0 %, respectivement.

Faits saillants au niveau provincial

Dans le cadre de la nouvelle stratégie marketing visant à attirer des touristes, l'accent est mis sur de grands concerts en plein air durant l'été. En 2006, la région de Charlottetown a été l'hôte d'un spectacle qui a attiré une foule de 18 000 personnes. En plus d'être palpitantes, les activités de ce genre stimulent l'économie et augmentent la visibilité de la région à l'échelle nationale.

Le spectacle prévu pour cet été devrait attirer plus de 25 000 personnes. Cette situation devrait assurer une bonne couverture médiatique de l'événement partout en Amérique du Nord et contribuer à attirer des touristes qui planifient leurs vacances d'été.

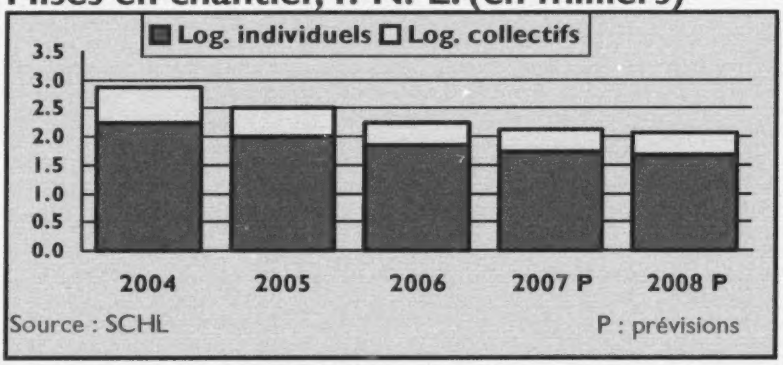
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance léthargique de l'emploi limitera la demande de logements

À compter de cette année, les échéanciers de production des chantiers d'envergure, en particulier la reprise des activités au gisement pétrolifère Terra Nova et l'intensification de l'extraction à la mine de Voisey's Bay, auront une incidence majeure sur l'expansion de l'économie. En 2007, pour la première fois, les champs pétrolifères White Rose, Hibernia et Terra Nova fonctionneront tous les trois pendant douze mois. Par conséquent, on prévoit que la hausse du PIB sera de 5 % cette année. D'autres grands chantiers, comme ceux de Hebron et du cours inférieur du fleuve Churchill, pourraient être annoncés ou se concrétiser et avoir également une influence marquée sur les progrès de l'économie. Celle-ci sera en outre stimulée par un accroissement des dépenses du gouvernement provincial cette année. L'emploi augmentera de 0,7 % en 2007 et de 1,2 % en 2008. Le secteur de la pêche connaîtra encore des difficultés opérationnelles à cause de la léthargie des marchés, de la robustesse du dollar canadien et du prix élevé des carburants. Puisqu'on s'attend à une légère baisse du revenu personnel et à des taux d'intérêt stables ou à la hausse, les dépenses de consommation devraient peu monter cette année. Sous l'effet conjugué de ces facteurs et du déclin démographique continu à Terre-Neuve-et-Labrador, la demande intérieure se contractera. La progression de l'emploi sera quant à elle limitée par l'absence de mégaprojet de construction en 2007. En raison de la faible croissance de l'emploi et de la baisse des revenus, les mises en chantier d'habitations diminueront à 2 125 unités en 2007, puis à 2 050 en 2008.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL P : prévisions

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les pénuries d'ouvriers qualifiés, l'accroissement des coûts de construction, la concurrence livrée par le marché de l'existant et la hausse des charges de remboursement hypothécaire contribueront encore tous de façon importante à réduire le niveau d'activité dans le segment des maisons individuelles cette année et l'an prochain. Étant donné le solde migratoire toujours négatif et la faiblesse des résultats sur le marché du travail, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront à 1 750 en 2007, puis à 1 675 en 2008.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs reprendra un peu de vigueur cette année : 375 unités de ce type seront mises en chantier, soit 1,4 % de plus qu'en 2006. Il s'est commencé légèrement moins de maisons individuelles avec appartement au sous-sol, les acheteurs ayant opté pour des habitations plus luxueuses ne comportant pas d'appartement. La diminution de la taille des ménages et la robustesse de l'économie locale continuent d'inciter de plus en plus de promoteurs à miser sur le marché de la copropriété, toujours aussi populaire à St. John's. La construction devrait donc s'intensifier encore dans cette catégorie. Les mises en chantier de collectifs, qui englobent les unités faisant partie des ensembles de logements abordables, demeureront près de leur niveau actuel, soit 375 unités en 2007 et en 2008.

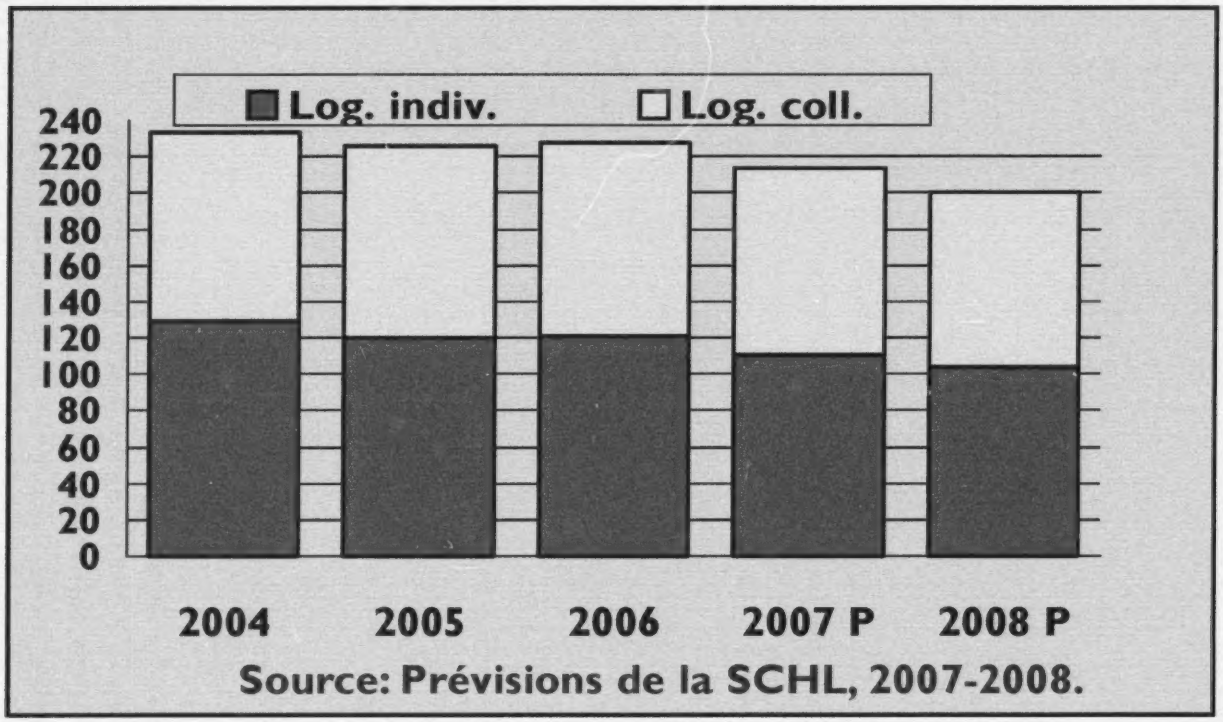
Reventes : La multiplication rapide des inscriptions S.I.A.® courantes a eu pour effet d'élargir le choix dont disposaient les consommateurs et a contribué à soutenir les ventes d'habitations dans la région de St. John's récemment. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu cette année et l'an prochain. Le volume provincial des transactions S.I.A.® devrait diminuer à 3 300 en 2007, puis à 3 100 en 2008.

Prix : Malgré la vigueur étonnante des ventes au cours de la seconde moitié de 2006, la forte progression de l'offre sur le marché de l'existant a fait baisser le prix S.I.A.® moyen l'an passé. Celui-ci devrait croître de 2,0 % cette année. Un repli continu de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, si bien qu'on prévoit que le prix S.I.A.® moyen ne montera que de 1,9 % en 2008.

Faits saillants au niveau provincial

À St. John's, l'essor récent du marché de la copropriété semble résulter de la migration nette positive dans la région, de la taille réduite des ménages, du vieillissement de la population ainsi que de la croissance de l'activité économique et de l'emploi. Les tendances actuelles indiquent que les copropriétés situées au niveau de la rue, dans des quartiers établis, sont très prisées. Ce sont encore les critères ayant trait à la qualité, à l'emplacement et au mode de vie recherché qui alimentent le marché de la copropriété à St. John's. Par contre, puisque le prix moyen atteint 200 $ du pied carré, les ventes seront nombreuses dans les ensembles perçus comme étant abordables.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source: Prévisions de la SCHL, 2007-2008.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 125**	**2 050**
%	35,3	11,3	6,6	-13,0	-10,6	-4,9	-3,5
Î.-P.-É.	**775**	**814**	**919**	**862**	**738**	**625**	**600**
%	14,8	5,0	12,9	-6,2	-14,4	-15,3	-4,0
N.-É.	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 650**	**4 400**
%	21,5	2,5	-7,4	1,2	2,5	-5,0	-5,4
N.-B.	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**3 700**	**3 600**
%	11,6	16,2	-12,1	0,3	3,2	-9,4	-2,7
QC	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**43 775**	**40 250**
%	53,4	18,5	16,2	-12,9	-6,0	-8,6	-8,1
ONT.	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 000**	**63 875**
%	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,4	-6,1
MAN.	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 000**	**4 900**
%	22,1	16,3	5,6	6,6	6,3	-0,6	-2,0
SASK.	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**3 850**	**3 700**
%	24,4	11,9	14,1	-9,1	8,1	3,6	-3,9
ALB.	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**47 000**	**44 500**
%	32,8	-6,7	0,3	12,6	19,9	-4,0	-5,3
C.-B.	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**34 700**	**32 300**
%	25,5	21,0	25,8	5,3	5,1	-4,8	-6,9
Canada	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**213 425**	**200 175**
%	26,0	6,5	6,9	-3,4	0,8	-6,1	-6,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	2 092	2 240	2 229	2 005	1 864	1 750	1 675
%	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	-6,1	-4,3
Î.-P.-É.	582	613	682	634	512	475	450
%	5,6	5,3	11,3	-7,0	-19,2	-7,2	-5,3
N.-É.	3 363	2 968	3 270	3 010	2 757	2 550	2 450
%	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	-7,5	-3,9
N.-B.	2 769	3 139	2 970	2 665	2 445	2 300	2 350
%	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	-5,9	2,2
QC	25 257	27 225	28 871	23 930	21 917	20 600	19 250
%	46,9	7,8	6,0	-17,1	-8,4	-6,0	-6,6
ONT.	51 114	47 610	48 929	41 682	38 309	33 000	29 875
%	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-13,9	-9,5
MAN.	3 016	3 165	3 484	3 709	3 552	3 500	3 500
%	22,6	4,9	10,1	6,5	-4,2	-1,5	0,0
SASK.	1 931	2 097	2 193	2 425	2 689	2 700	2 650
%	18,7	8,6	4,6	10,6	10,9	0,4	-1,9
ALB.	24 520	21 918	22 487	26 684	31 835	29 500	28 000
%	24,0	-10,6	2,6	18,7	19,3	-7,3	-5,1
C.-B.	10 730	12 252	14 056	13 719	15 433	14 400	13 500
%	36,5	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,7	-6,3
CAN	125 374	123 227	129 171	120 463	121 313	110 775	103 700
%	30,6	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-8,7	-6,4

Source: Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(P) Prévisions
* Le chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	327	452	641	493	370	375	375
%	72,1	38,2	41,8	-23,1	-24,9	1,4	0,0
Î.-P.-É.	193	201	237	228	226	150	150
%	55,6	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-33,6	0,0
N.-É.	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 100	1 950
%	20,7	32,4	-32,0	22,0	21,2	-1,8	-7,1
N.-B.	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 400	1 250
%	22,9	23,5	-27,6	32,4	26,7	-14,6	-10,7
QC	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	23 175	21 000
%	63,9	34,1	28,2	-8,8	-3,8	-10,7	-9,4
ONT.	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	35 000	34 000
%	-3,5	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-0,3	-2,9
MAN.	601	1 041	956	1 022	1 476	1 500	1 400
%	19,5	73,2	-8,2	6,9	44,4	1,6	-6,7
SASK.	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	1 150	1 050
%	36,9	18,0	30,4	-36,3	1,4	12,1	-8,7
ALB.	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	17 500	16 500
%	51,3	0,1	-3,3	2,8	20,9	2,2	-5,7
C.-B.	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	20 300	18 800
%	16,3	27,8	35,5	11,0	0,3	-3,4	-7,4
CAN	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	102 650	96 475
%	19,4	19,5	9,5	0,7	1,0	-3,2	-6,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	Jumelées	36	66	264	151	122	150	150
	En rangée	42	107	51	31	39	25	25
	Appartements	249	279	326	311	209	200	200
	Total	327	452	641	493	370	375	375
Î.-P.-E.	Jumelées	64	72	76	111	62	60	60
	En rangée	47	40	80	75	13	20	20
	Appartements	82	89	81	42	151	70	70
	Total	193	201	237	228	226	150	150
N.-É.	Jumelées	253	338	266	301	353	375	325
	En rangée	144	277	186	265	255	250	225
	Appartements	1 210	1 513	995	1 199	1 531	1 475	1 400
	Total	1 607	2 128	1 447	1 765	2 139	2 100	1 950
N.-B.	Jumelées	186	254	293	391	482	500	425
	En rangée	68	143	256	203	275	225	225
	Appartements	839	953	428	700	883	675	600
	Total	1 093	1 350	977	1 294	1 640	1 400	1 250
QC	Jumelées	1 855	2 432	2 932	2 678	2 599	2 375	2 100
	En rangée	964	773	1 109	1 074	1 343	1 400	1 400
	Appartements	14 376	19 859	25 536	23 228	22 018	19 400	17 500
	Total	17 195	23 064	29 577	26 980	25 960	23 175	21 000
ONT.	Jumelées	6 886	6 379	5 172	4 673	4 393	3 900	3 900
	En rangée	11 849	12 191	12 824	12 537	11 046	9 500	9 000
	Appartements	13 748	19 000	18 189	19 903	19 669	21 600	21 500
	Total	32 483	37 570	36 185	37 113	35 108	35 000	34 400
MAN.	Jumelées	68	88	132	133	178	175	155
	En rangée	76	62	92	161	158	150	145
	Appartements	457	891	732	728	1 140	1 175	1 100
	Total	601	1 041	956	1 022	1 476	1 500	1 400
SASK.	Jumelées	142	95	184	236	123	200	100
	En rangée	456	594	681	378	423	400	400
	Appartements	434	529	723	398	480	550	550
	Total	1 032	1 218	1 588	1 012	1 026	1 150	1 050
ALB.	Jumelées	2 869	2 567	2 916	3 012	3 807	3 750	3 300
	En rangée	2 531	2 859	2 401	2 951	2 935	3 000	3 000
	Appartements	8 834	8 827	8 466	8 200	10 385	10 750	10 200
	Total	14 234	14 253	13 783	14 163	17 127	17 500	16 500
C.-B.	Jumelées	1 225	1 353	2 062	1 791	2 239	1 800	1 500
	En rangée	2 305	3 297	4 387	4 459	4 476	3 900	3 400
	Appartements	7 365	9 272	12 420	14 698	14 295	14 600	13 900
	Total	10 895	13 922	18 869	20 948	21 010	20 300	18 800
CAN.	Jumelées	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	13 285	11 615
	En rangée	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	18 870	17 840
	Appartements	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	70 495	67 020
	Total	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	102 650	96 475

Source : Prévisions de la SCHL, 2007-2008.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	3 300	3 100
%	7,3	7,4	0,8	-1,7	10,2	-6,7	-6,1
Î.-P.-É.	1 306	1 404	1 500	1 449	1 492	1 425	1 350
%	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,0	-4,5	-5,3
N.-É.	10 243	9 221	8 887	10 943	10 577	10 000	9 500
%	8,5	-10,0	-3,6	23,1	-3,3	-5,5	-5,0
N.-B.	5 089	5 489	5 979	6 836	7 125	6 750	6 450
%	6,5	7,9	8,9	14,3	4,2	-5,3	-4,4
QC	68 161	67 130	69 296	70 649	72 520	73 000	70 000
%	9,3	-1,5	3,2	2,0	2,6	0,7	-4,1
ONT.	178 058	184 457	197 353	197 007	194 793	196 125	185 590
%	9,7	3,6	7,0	-0,2	-1,1	0,7	-5,4
MAN.	11 108	11 523	12 098	12 761	13 018	13 200	13 300
%	-2,9	3,7	5,0	5,5	2,0	1,4	0,8
SASK.	7 933	7 698	8 172	8 312	9 140	10 200	9 700
%	-0,5	-3,0	6,2	1,7	10,0	11,6	-4,9
ALB.	51 042	51 334	57 460	65 866	74 350	79 000	75 500
%	4,2	0,6	11,9	14,6	12,9	6,3	-4,4
C.-B.	82 737	93 095	96 385	106 310	96 671	94 500	92 000
%	19,0	12,5	3,5	10,3	-9,1	-2,2	-2,6
CAN**	418 691	434 589	460 395	483 344	483 223	487 500	466 490
%	9,9	3,8	5,9	5,0	0,0	0,9	-4,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Prévisions **Le total pour le Canada est la somme des dix provinces
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	142 292	145 000
%	8,3	6,0	9,7	7,4	-1,2	2,0	1,9
Î.-P.-É.	94 964	101 745	110 815	117 237	125 430	130 775	136 000
%	8,3	7,1	8,9	5,8	7,0	4,3	4,0
N.-É.	126 669	136 292	146 033	159 247	169 237	178 475	184 450
%	9,7	7,6	7,1	9,0	6,3	5,5	3,3
N.-B.	100 129	105 858	112 933	120 641	126 864	128 650	131 512
%	4,4	5,7	6,7	6,8	5,2	1,4	2,2
QC	130 403	151 881	171 099	184 583	194 024	202 911	208 750
%	12,6	16,5	12,7	7,9	5,1	4,6	2,9
ONT.	210 901	226 824	245 230	263 042	278 455	293 537	303 211
%	9,1	7,5	8,1	7,3	5,9	5,4	3,3
MAN.	96 531	106 788	119 245	133 854	150 229	161 500	170 000
%	3,6	10,6	11,7	12,3	12,2	7,5	5,3
SASK.	101 297	104 995	110 824	122 765	132 078	149 000	161 500
%	3,0	3,7	5,6	10,8	7,6	12,8	8,4
ALB.	170 253	182 845	194 769	218 266	285 383	360 000	395 000
%	10,7	7,4	6,5	12,1	30,7	26,1	9,7
C.-B.	238 877	259 968	289 107	332 224	390 963	425 000	442 800
%	7,2	8,8	11,2	14,9	17,7	8,7	4,2
CAN**	188 785	207 162	226 386	249 255	277 020	303 478	318 350
%	9,9	9,7	9,3	10,1	11,1	9,6	4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble
Prévisions de la SCHL 2007-2008.
(E) Estimation (P) Frévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,7	0,7	1,2
Î.-P.-É	1,7	2,2	1,3	1,9	0,6	0,6	0,7
N.-É.	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,3	0,5	0,9
N.-B.	3,9	0,0	2,0	0,1	1,4	1,0	1,2
QC	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	1,3	1,0
ONT.	1,8	3,0	1,7	1,3	1,5	1,3	1,2
MAN.	2,3	0,5	1,1	0,6	1,1	1,0	0,9
SASK.	1,7	1,7	0,8	0,8	1,7	2,4	0,6
ALB.	2,4	2,7	2,4	1,5	4,8	4,4	1,8
C.-B.	2,3	2,5	2,4	3,3	3,0	3,0	2,0
CAN.	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	1,7	1,2

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	16,6	16,5	15,7	15,2	14,8	14,5	14,1
Î.-P.-É	12,1	11,0	11,2	10,8	11,1	10,9	10,8
N.-É.	9,6	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,9
N.-B.	10,2	10,3	9,8	9,7	8,8	8,5	8,2
QC	8,6	9,1	8,5	8,3	8,0	8,0	7,9
ONT.	7,1	6,9	6,8	6,6	6,3	6,1	5,9
MAN.	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,2	4,3
SASK.	5,7	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1
ALB.	5,3	5,1	4,6	3,9	3,4	3,2	3,1
C.-B.	8,5	8,0	7,2	5,9	4,8	4,2	4,3
CAN.	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,2	6,3

Sources: Statistiquc Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008.
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	15,6	6,2	-0,9	0,4	3,0	5,0	1,0
Î.-P.-É	4,8	1,2	3,2	2,1	1,8	1,8	1,5
N.-É.	4,0	1,1	0,8	1,6	2,2	2,4	2,5
N.-B.	4,5	2,3	2,6	0,3	2,4	2,5	2,8
QC	2,4	1,3	2,7	2,2	1,8	1,7	2,3
ONT.	3,1	1,3	3,2	2,8	1,4	1,8	2,5
MAN.	1,6	1,3	2,5	2,7	3,1	2,8	3,0
SASK.	-0,4	4,1	3,3	3,1	2,9	3,1	2,8
ALB.	2,2	2,9	5,4	4,6	6,5	4,5	4,0
C.-B.	3,6	2,8	4,6	3,7	3,5	3,2	3,4
CAN.	2,9	1,8	3,3	2,9	2,7	2,3	3,0

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)
T.-N.	-2 665	-724	-2 407	-4 035	-3 542	-3 000	-2 000
Î.-P.-É	149	329	-5	155	332	300	300
N.-É.	1 129	1 494	-211	-2 719	-1 572	-1 150	-500
N.-B.	701	-378	49	-1 836	-2 238	-1 250	-750
QC	29 454	34 443	34 550	28 039	25 060	29 000	32 250
ONT.	137 363	109 871	102 541	95 372	69 589	77 000	93 000
MAN.	1 924	3 409	3 988	-2 386	1 603	2 050	2 500
SASK.	-6 218	-3 344	-4 467	-8 964	-1 817	-1 200	-1 000
ALB.	30 270	23 227	32 796	68 098	86 255	73 000	60 000
C.-B.	25 011	35 429	38 646	43 654	44 047	47 900	51 700
CAN**	217 118	203 756	205 480	215 378	217 717	222 650	235 500

Sources: Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2007-2008. (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2006	2 739	928	3,8	7 500	427 154	0,5	874
	2007(P)	2 285	790	2,5	7 200	450 000	0,8	905
	2008(P)	1 940	820	4,5	6 900	462 000	1,2	940
Vancouver	2006	18 705	5 614	6,9	36 479	509 876	0,7	1 045
	2007(P)	19 000	5 200	6,5	36 200	555 000	1,0	1 087
	2008(P)	18 500	5 100	5,8	35 800	584 000	1,3	1 119
Kelowna	2006	1 207	427	nd	3 853	303 959	2,0	719
	2007(P)	1 260	435	nd	3 830	329 000	2,3	733
	2008(P)	1 200	420	nd	3 800	345 000	2,5	748
Abbotsford	2006	2 692	1 122	nd	4 790	349 805	0,6	800
	2007(P)	2 500	1 050	nd	5 100	391 000	0,8	835
	2008(P)	2 200	1 000	nd	4 800	415 000	1,0	860
Edmonton	2006	14 970	9 064	28,9	21 984	250 915	1,2	808
	2007(P)	14 150	8 150	28,0	24 000	340 000	0,7	970
	2008(P)	13 000	7 500	15,0	22 600	374 000	0,5	1 115
Calgary	2006	17 046	10 482	43,6	33 024	346 673	0,5	960
	2007(P)	15 500	9 250	18,3	34 750	430 000	0,6	1 075
	2008(P)	14 800	8 800	9,0	33 250	473 000	1,0	1 140
Saskatoon	2006	1 496	959	9,1	3 430	160 577	3,2	608
	2007(P)	1 550	1 000	16,0	3 900	195 000	2,5	638
	2008(P)	1 500	1 000	16,0	3 600	214 500	2,0	660
Regina	2006	986	749	8,6	2 953	131 851	3,3	619
	2007(P)	1 000	650	10,0	3 300	142 000	3,0	636
	2008(P)	1 000	650	13,0	3 300	156 500	2,5	653
Winnipeg	2006	2 777	1 737	9,4	11 594	154 607	1,3	709
	2007(P)	3 000	1 650	8,0	11 750	168 000	2,1	735
	2008(P)	2 900	1 650	7,0	12 000	180 000	2,0	760
Thunder Bay	2006	165	157	1,7	1 539	127 464	4,9	696
	2007(P)	200	150	1,3	1 508	128 800	5,5	703
	2008(P)	210	160	1,7	1 493	130 000	6,0	706
Sudbury	2006	477	448	1,7	2 615	150 434	1,2	706
	2007(P)	490	460	1,3	2 715	165 500	1,0	741
	2008(P)	530	470	1,7	2 780	173 700	0,8	778
Windsor	2006	1 045	692	0,0	5 047	164 123	10,4	765
	2007(P)	556	350	-1,1	4 800	162 400	8,5	768
	2008(P)	510	320	1,6	4 650	160 000	6,0	782
London	2006	3 674	2 090	5,2	9 234	190 521	3,6	790
	2007(P)	3 480	1 950	4,8	9 400	202 200	3,8	807
	2008(P)	3 150	1 850	4,8	8 940	210 000	4,1	825
Kitchener	2006	2 599	1 542	4,1	6 115	237 913	3,3	824
	2007(P)	2 400	1 000	2,5	6 100	247 000	3,0	840
	2008(P)	2 500	1 100	2,0	6 000	254 000	2,9	857
St. Catharines-Niagara	2006	1 280	866	7,0	6 430	194 500	4,3	752
	2007(P)	1 186	636	4,6	6 200	202 300	4,5	766
	2008(P)	1 125	525	3,5	6 100	208 400	4,5	777
Hamilton	2006	3 043	1 741	5,9	13 059	248 754	4,3	796
	2007(P)	2 865	1 645	5,6	12 800	265 000	4,0	800
	2008(P)	2 780	1 580	5,4	12 500	280 000	3,8	805
Toronto	2006	37 080	14 120	3,8	84 842	352 388	3,2	1 067
	2007(P)	34 600	11 500	3,0	85 000	366 540	3,0	1 085
	2008(P)	32 500	10 500	2,5	83 000	377 500	2,5	1 105

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2006	2 995	2 109	nd	9 354	258 362	4,1	861
	2007(P)	2 820	2 040	nd	9 500	263 500	3,8	868
	2008(P)	2 690	1 980	nd	9 600	267 500	3,4	878
Kingston	2006	968	481	nd	3 517	212 157	2,1	841
	2007(P)	954	420	nd	3 750	224 890	2,3	870
	2008(P)	649	410	nd	3 770	231 637	2,4	896
Ottawa	2006	5 875	2 480	3,3	14 003	257 418	2,3	941
	2007(P)	5 750	2 450	3,3	14 300	266 000	2,1	960
	2008(P)	5 625	2 300	2,8	14 100	273 000	1,9	985
Gatineau	2006	2 933	1 171	3,3	4 202	172 527	4,2	667
	2007(P)	2 700	900	3,3	4 300	179 000	4,5	675
	2008(P)	2 500	850	2,8	4 200	183 000	4,3	680
Montréal	2006	22 813	7 793	4,0	38 792	236 522	2,5	636
	2007(P)	21 000	7 100	3,5	40 300	248 000	3,2	650
	2008(P)	19 000	6 700	3,0	40 300	258 000	3,5	660
Trois-Rivières	2006	1 017	372	nd	877	115 890	1,0	488
	2007(P)	875	350	nd	825	120 000	1,5	500
	2008(P)	700	325	nd	775	123 000	2,0	510
Sherbrooke	2006	1 545	588	nd	1 789	164 400	1,2	515
	2007(P)	1 435	575	nd	1 625	169 300	1,7	530
	2008(P)	1 300	600	nd	1 700	173 600	1,8	540
Québec	2006	5 176	2 226	5,2	6 980	160 508	1,5	637
	2007(P)	4 400	1 950	3,5	7 150	168 500	2,0	650
	2008(P)	4 000	1 800	3,0	7 200	175 000	2,3	660
Saguenay	2006	485	271	nd	1 232	120 238	4,1	485
	2007(P)	580	280	nd	1 250	132,260	4,0	493
	2008(P)	470	295	nd	1 225	138,875	4,5	505
Saint John	2006	565	363	3,3	1 875	128 500	6,8	556
	2007(P)	540	350	3,0	1 850	132 000	5,5	570
	2008(P)	525	325	2,5	1 750	135 000	5,5	585
Moncton	2006	1 416	593	3,3	2 561	128 547	5,6	636
	2007(P)	1 270	550	3,0	2 500	138 000	5,9	650
	2008(P)	1 125	500	2,5	2 350	145 000	5,5	665
Halifax	2006	2 511	1 056	4,3	6 228	201 734	3,2	799
	2007(P)	2 450	1 000	2,5	6 000	210 000	3,5	820
	2008(P)	2 375	950	2,0	5 800	216 000	3,8	840
St. John's	2006	1 534	1 096	3,7	3 196	139 542	4,5	635
	2007(P)	1 300	975	3,0	3 250	142 250	5,0	645
	2008(P)	1 250	950	3,0	3 050	145 000	4,8	665
Charlottetown	2006	448	305	2,2	486	144 036	4,4	638
	2007(P)	375	250	3,0	450	155 000	5,0	655
	2008(P)	375	250	3.0	425	158 000	4,8	675
TOUS LES CENTRES MENTIONNÉS CI-DESSUS	2006	162 262	73 642	9,7	349 580		2,5	
	2007(P)	152 471	65 056	6,9	355 603		2,8	
	2008(P)	142 929	61 680	5,3	347 758		2,8	

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2007-2008
Les données **S.I.A.®** pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.®** tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2005:T2	2005:T3	2005:T4	2006:T1	2006:T2	2006:T3	2006:T4	2007:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	243,6	232,7	262,3	223,8	233,2	239,8	236,0	220,0
%	-7,1	-4,5	12,7	-14,7	4,2	2,8	-1,6	-6,8
Mises en chantier, total, en milliers	232,6	229,6	224,9	244,1	227,8	219,7	222,4	222,1
%	3,4	-1,3	-2,0	8,5	-6,7	-3,6	1,2	-0,1
Mises en chantier, log. ind., en milliers	125,6	116,6	122,4	131,3	121,4	121,1	115,1	116,2
%	2,6	-7,2	5,0	7,3	-7,5	-0,2	-5,0	1,0
Mises en chantier, log. coll., en milliers	107	113	102,5	112,8	106,4	98,6	107,3	105,9
%	4,4	5,6	-9,3	10,0	-5,7	-7,3	8,8	-1,3
Log. achevés, total, en milliers	51 688	58 095	54 406	49 321	51 784	60 015	54 827	46 516
%	-5,0	12,4	-6,3	-9,3	5,0	15,9	-8,6	-15,2
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	128,4	130,1	132,4	135,4	140,1	145,2	147,2	148,4
%	-3,0	1,3	1,8	2,3	3,4	3,7	1,4	0,8
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	485 736	502 544	492 708	494 064	484 576	473 144	483 296	516 876
%	-1,4	3,5	-2,0	0,3	-1,9	-2,4	2,1	6,9
Prix S.I.A.* moyen, $ CAN, en milliers	246 574	252 224	258 723	267 543	277 164	278 980	284 402	294 765
%	5,2	2,3	2,6	3,4	3,6	0,7	1,9	3,6
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,83	4,97	5,55	5,90	6,37	6,47	6,37	6,47
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,90	5,80	6,15	6,40	6,82	6,83	6,60	6,60
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	68 183	69 080	69 073	71 214	70 385	69 119	69 160	n.d.
%	-1,3	1,3	0,0	3,1	-1,2	-1,8	0,1	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	33 073	32 964	32 886	34 354	33 790	32 678	32 011	n.d.
%	0,6	-0,3	-0,2	4,5	-1,6	-3,3	-2,0	n.d.
Modifications, $1997, en millions	25 556	25 848	26 528	27 068	27 180	27 560	28 176	n.d.
%	-3,7	1,1	2,6	2,0	0,4	1,4	2,2	n.d.
Coût de transfert, $1997, en millions	9 740	10 348	9 932	10 068	9 800	9 464	9 644	n.d.
%	-1,9	6,2	-4,0	1,4	-2,7	-3,4	1,9	n.d.
Déflateur, 1997=100	130,5	130,7	132,8	134,9	138,1	140,7	142,6	n.d.
%	-1,7	0,2	1,6	1,6	2,3	1,9	1,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près : l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés.

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

61502_2007_Q02